

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari
Stockerstrasse 60, 8002 Zurich
Téléphone 044 202 49 44, office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



Iconographie:

Charlie, la dalmatienne, à la découverte de l'univers Ecoreal
(«Wagonlits» à Schlieren, «Living Frames» à Bâle et «Freiley» à Zurich).

SOMMAIRE

Avant-propos	4
Rapport annuel du groupe de placement SUISSCORE Plus	7
Vue d'ensemble du groupe de placement SUISSCORE Plus	7
Comptes annuels du groupe de placement SUISSCORE Plus	8
Annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSCORE Plus	10
Rapport annuel du groupe de placement SUISSESELECT	17
Vue d'ensemble du groupe de placement SUISSESELECT	17
Comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT	18
Annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT	20
Compte d'exploitation	25
Annexe aux comptes annuels	27
1. Organisation et principes de fonctionnement	27
2. Principes comptables et d'évaluation	29
3. Autres informations	30
4. Apports en nature	31
Rapport de l'organe de révision	32
Rapport de la direction ECOREAL ESTATE SA	35
Informations concernant l'activité de placement	36
Évolution historique du rendement	39
Comparaison avec l'indice de référence de la CAFP depuis le lancement des deux groupes de placement	40
Groupe de placement SUISSCORE Plus	42
Groupe de placement SUISSESELECT	48
Glossaire et impressum	54

Mesdames, messieurs,

Au cours de l'exercice 2021/22, notre quotidien a vu un retour progressif à la normalité après quasiment deux ans d'état d'urgence mondial dû à la pandémie de coronavirus.

Groupe de placement SUISSECORE Plus: une activité de construction intense à la croissance constante

Le groupe de placement SUISSECORE Plus a de nouveau connu un exercice riche en événements.

Le projet de construction «Wagonlits» à Schlieren (ZH) a été achevé au début de la période sous revue. À la fin de l'année civile 2021, les quatre immeubles collectifs (Wagons I – IV), soit plus de 173 unités d'habitation, étaient déjà entièrement loués. Le succès des premières locations confirme qu'ECOREAL a su répondre aux besoins exacts de sa clientèle en proposant des micro-appartements.

Achevé au cours de l'exercice écoulé, le second projet de construction «Living Frames» à Bâle est également un succès pour l'activité de construction d'ECOREAL. Ce lotissement particulier de plus de 70 petits appartements de type loft et modulaire a été très bien accueilli par la population et a souvent été mentionné et loué dans la presse et les médias.

Le projet de construction «Al-Pianton» à Bellinzone (TI) avance comme prévu. Malgré la pénurie mondiale de marchandises, aucun problème de livraison n'a été signalé jusqu'à présent et les travaux se déroulent dans le respect du budget.

Pour le deuxième projet de construction tessinois à Canobbio «Al-Vigneto», deux oppositions de propriétaires sur des parcelles voisines sont encore en cours. Quelque 76 appartements verront le jour sur le «vignoble» surélevé, comme l'indique le nom du projet, pour offrir un cadre de vie agréable aux futurs locataires.

Le projet de construction «Freiley» à Zurich a été inauguré au début de l'été 2022 par un premier coup de pioche tardif. Les travaux se déroulent comme prévu. Tout semble indiquer que ce projet de construction réalisé par étapes sera achevé en 2024.

Les acquisitions d'immeubles existants n'ont pas été en reste au cours de la période sous revue. Ainsi, un immeuble d'habitation entièrement loué de 30 appartements a été acquis au 1^{er} janvier 2022 à Lugano (TI) dans le groupe de placement SUISSECORE Plus. Quelques mois plus tard, une autre acquisition a été réalisée au Tessin: un immeuble d'habitation entièrement loué de 40 unités d'habitation avec une magnifique vue sur le lac a été acheté à Locarno (TI). La proximité du centre de Locarno est un élément positif supplémentaire pour ce nouveau venu du groupe de placement SUISSECORE Plus.

Par ailleurs, l'achat d'un petit regroupement de terrains a eu lieu à Adliswil (ZH) au cours du premier semestre de l'année civile. Une parcelle de 1'332 m² a notamment été intégrée à l'immeuble existant du Soodring 25.

Durant l'été 2022, la direction d'ECOREAL a mené des négociations fructueuses avec un institutionnel tessinois concernant un apport en nature d'une valeur d'environ CHF 48 millions. L'acte générateur d'obligation a été réglé à la fin de l'été, l'acte de disposition ne se déployant qu'au début de l'exercice 2022/23.

Groupe de placement SUISSESELECT: achat de biens commerciaux pour l'important secteur des PME

ECOREAL a pu faire une avancée importante dans le groupe de placement SUISSESELECT dès le début de l'année civile. Un site industriel avec un potentiel de développement considérable à Giubiasco, Bellinzone (TI) a notamment été intégré au groupe de placement. Ainsi, l'expansion de la fondation de placement dans le canton du Sud de la Suisse s'est également concrétisée dans la section Commerce et Immeubles spéciaux. Bien visible depuis la gare de Giubiasco, le site bénéficie d'un emplacement exceptionnel. Il a le potentiel d'assumer une nouvelle fonction centrale dans la région de Bellinzone. Le groupe de placement SUISSESELECT est durablement valorisé par cette acquisition.

Au printemps de cette année, un immeuble commercial entièrement loué avec une structure de locataires diversifiée a été acquis à Muttens (BL) pour un montant approchant les dix millions de francs.

Une autre acquisition plus modeste a été réalisée avec un immeuble commercial à Bassersdorf (ZH). En raison de son emplacement, l'immeuble commercial entièrement loué est économiquement orienté vers l'aéroport de Zurich. La zone présente un potentiel de développement intéressant avec la planification cantonale du GlattalBahn, de l'aéroport de Zurich jusqu'à la zone de Grindel à Bassersdorf.

En outre, un immeuble de bureaux entièrement loué à Neuhausen am Rheinfall (SH) a été acquis au 1^{er} juillet 2022 dans le groupe de placement SUISSESELECT, de même qu'un immeuble de bureaux à Turgi (AG), également entièrement loué, acquis au 1^{er} septembre 2022. Les deux immeubles disposent d'emplacements de choix pour des objets commerciaux, avec de bonnes connexions aux transports publics et aux autoroutes.

L'activité d'acquisition d'ECOREAL n'a pas connu de pause durant l'été. Ainsi, à la fin de la saison estivale, l'opportunité d'acheter un bâtiment commercial à Pfäffikon (ZH) s'est concrétisée.

Marché suisse de l'immobilier: des signes changeants

Les événements actuels, comme la guerre en Ukraine, l'inflation mondiale plus tenace que prévue par les experts ou le confinement en Chine peuvent certes modifier lentement mais sûrement les signes avant-coureurs sur le marché immobilier suisse. Toutefois, les effets ne sont pas encore assez forts pour déclencher un revirement complet de la tendance actuelle de l'immobilier.

Le revirement des taux d'intérêt est un fait, tout comme les réactions des banques centrales qui ont augmenté leurs taux directeurs. Le marché suisse de l'immobilier ne semble pas encore réagir à cette hausse des taux d'intérêt rarement vue auparavant.

En effet, il reste relativement stable, avec des prix toujours élevés. Une tendance marquée à la baisse des prix de l'immobilier n'est pas non plus en vue. Notamment parce que l'économie se trouve actuellement dans une phase de reprise après la pandémie mondiale. La pénurie de biens les plus divers due à des problèmes d'approvisionnement déclenche une énorme pression sur les prix qui, de fait, augmentent. La pénurie est surtout perceptible en matière d'accession à la propriété, où les prix continuent de flamber. Toutefois, à moyen terme, les prix des logements locatifs auront également tendance à augmenter, car il n'y a tout simplement pas assez de logements construits.

Développement de l'organisation

Lors de la prochaine assemblée des investisseurs, la direction actuelle d'ECOREAL ESTATE SA sera remerciée. Les rendements records des placements de la clôture de l'exercice actuel montrent comment la direction, sous la conduite du fondateur Hans Jürg Stucki, a réussi à mettre en œuvre avec succès la stratégie d'ECOREAL.

Comme prévu depuis longtemps, le mandat de direction sera remis entre de nouvelles mains au 1^{er} janvier 2023. Le conseil de fondation a pris une décision de principe, marquant ainsi un changement complet d'orientation dans l'organisation: à l'avenir, le personnel sera directement employé par la Fondation de placement Ecoreal.

La réorganisation annoncée de la fondation de placement avance rapidement. Au 1^{er} janvier 2023, la nouvelle direction, dirigée par Peer Kocur, reprendra les activités opérationnelles de la Fondation de placement Ecoreal. Avec Peer Kocur, c'est un cadre axé sur le travail d'équipe et un professionnel de l'immobilier confirmé qui reprend la direction de la Fondation de placement Ecoreal. Ce dernier est familier de la perspective de l'investisseur et connaît par expérience l'activité de construction et de planification, le marché immobilier suisse, ainsi que l'univers des caisses de pension. Il dispose ainsi d'une riche pratique dans tous les domaines qui nous intéressent.

Conclusion et remerciements

Nous nous sentons confortés dans notre action, même en cette période de crise, dont nous pouvons bien parler après plus de deux ans de pandémie, de guerre et d'inflation.

Nous entretenons ce dont la population suisse a besoin. Nous développons, nous construisons, nous créons ce que les Suisses et les Suissesses requièrent.

Nous sommes ravis de montrer des impressions de projets Ecoreal sélectionnés dans le livre du portefeuille Ecoreal au 30 septembre 2022. L'observateur peut ainsi se faire une idée de l'effet de surprise des projets Ecoreal et de la manière dont les histoires autour de nos biens sont racontées.

Le Conseil de fondation et la direction remercient les investisseurs pour leur confiance réitérée.

Jürg Häusler
Président du Conseil de fondation

Hans Jürg Stucki
Directeur

Zurich, le 30 septembre 2022



Vue d'ensemble du groupe de placement SUISSECORE Plus

DONNÉES CLÉS	30.09.2022	30.09.2021
Fortune nette en CHF	1'193'220'916	1'062'802'372
Nombre de parts en circulation	6'342'124	6'195'933
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	188.14	171.53
Distribution par part en CHF ²⁾	0	0

CHIFFRES-CLÉS ¹⁾	30.09.2022	30.09.2021
Taux de pertes sur loyer (taux de perte de revenu) ³⁾	8.05 %	6.55 %
Taux de pertes sur loyer (hors nouvelles constructions et projets de transformation) ³⁾	4.80 %	2.84 %
Coefficient d'endettement (levier)	0.00 %	0.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.79 %	72.10 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (FTP))	0.41 %	0.37 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (VNI))	0.43 %	0.38 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	9.66 %	6.15 %
Rendement du capital investi (ROIC)	9.12 %	5.96 %
Rendement de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Coefficient de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement	9.68 %	6.18 %

ÉVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09

Exercice	Rendement du placement	Remarques
2010/2011	5.97 %	
2011/2012	5.46 %	Projets de développement
2012/2013	3.85 %	Activité de construction
2013/2014	4.01 %	Activité de construction
2014/2015	4.70 %	Activité de construction réduite
2015/2016	5.56 %	Consolidation
2016/2017	4.30 %	Activité de construction
2017/2018	3.40 %	Activité de construction
2018/2019	3.84 %	Activité de construction
2019/2020	3.38 %	Activité de construction
2020/2021	6.18 %	Consolidation projets CORE Plus
2021/2022	9.68 %	Consolidation projets CORE Plus

NUMÉRO DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAFP (www.cafp.ch).

²⁾ Capitalisé

³⁾ Chiffre-clé de l'année précédente, y compris dissolution de la provision Covid-19

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

COMPTE DE FORTUNE

Remarque ¹⁾

30.09.2022
en CHF

30.09.2021
en CHF

ACTIFS			
Actif circulant			
Liquidités		4'779'630	13'785'015
Créances à court terme envers des tiers	I	6'586'416	4'164'698
Stocks / réserves de mazout		337'996	331'337
Actifs transitoires		5'719	129'860
Total de l'actif circulant		11'709'761	18'410'910
Immobilisations II			
Terrain à bâtir (y c. objets à démolir)		27'381'074	26'649'630
Constructions en cours (y c. terrain)		77'473'615	140'975'436
Constructions achevées (y c. terrain)		1'127'151'000	901'471'000
Prêts activés		625'000	682'297
Total des immobilisations		1'232'630'689	1'069'778'363
FORTUNE TOTALE		1'244'340'450	1'088'189'273
PASSIFS			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	6'558'019	3'968'036
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		380'633	211'316
Passifs transitoires	IV	8'649'790	2'386'137
Provisions	V	150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VI	35'381'092	18'671'412
Total des fonds étrangers		51'119'534	25'386'901
FORTUNE NETTE		1'193'220'916	1'062'802'372
PARTS EN CIRCULATION		VII	
Nombre de parts en circulation au début de la période		6'195'933	5'890'997
Variation durant la période		146'191	304'936
Nombre de parts en circulation au terme de la période		6'342'124	6'195'933
Valeur en capital d'une part		183.30	167.27
Produit net par part durant la période		4.84	4.26
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		188.14	171.53
Distribution ²⁾		0	0
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		188.14	171.53
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		24'314	0
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		1'062'802'372	951'671'995
Souscriptions		25'293'741	49'510'428
Rachats		0	0
Distributions ²⁾		0	0
Résultat total de l'exercice		105'124'803	61'619'949
Fortune nette au terme de l'exercice		1'193'220'916	1'062'802'372

¹⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSCORE Plus, resp. l'annexe aux comptes annuels, point 2: Principes comptables et d'évaluation.

²⁾ Selon décision du Conseil de fondation

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque ¹⁾	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
		en CHF	en CHF
Produit locatif théorique		45'478'740	39'242'081
./. Manque à gagner sur surfaces vacantes		-3'514'865	-2'861'267
./. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		-146'961	292'656
Autres produits des immeubles		892'075	594'276
Produit locatif net	VIII	42'708'989	37'267'746
Maintenance		3'705'290	4'135'723
Rénovation		1'103'475	807'024
Entretien des immeubles	IX	4'808'765	4'942'747
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		922'537	895'475
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces vacantes		433'680	487'484
Assurances		407'184	348'183
Honoraires de gestion		1'498'152	1'219'661
Frais de location et d'annonces		138'021	179'624
Impôts et taxes		254'522	245'396
Autres charges d'exploitation		577'057	319'890
Charges d'exploitation	X	4'231'153	3'695'713
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		33'669'071	28'629'286
Intérêts actifs		20'400	73'265
Intérêts négatifs		-383	-59'893
Autres recettes		163'448	279'766
Autres produits	XI	183'465	293'138
Intérêts sur avances à terme fixe		2'333	0
Intérêts des droits de superficie		50'000	50'000
Frais de financement		52'333	50'000
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		1'735'542	1'429'666
Frais d'estimation et de révision		190'283	177'542
Autres frais administratifs		1'463'783	1'200'698
Frais administratifs	XII	3'389'608	2'807'906
Rachat de produits courants lors de l'émission de parts		307'797	341'462
Produit résultant de mutations de parts		307'797	341'462
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		30'718'392	26'405'980
Plus-value en capital réalisée	XIII	92'622	0
RÉSULTAT RÉALISÉ		30'811'014	0
Variation de la valeur du terrain à bâtir (y c. objets à démolir)		-1'476'688	0
Variation de la valeur des constructions en cours (y c. terrain)		23'961'943	2'500'000
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		68'538'214	37'445'329
Variation des impôts latents		-16'709'680	-4'731'360
Plus-values en capital non réalisées	XIV	74'313'789	35'213'969
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		105'124'803	61'619'949

¹⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSCORE Plus, resp. l'annexe aux comptes annuels, point 2: Principes comptables et d'évaluation.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

COMPTE DE FORTUNE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSCORE PLUS

I CRÉANCES À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les créances à court terme de CHF 6'586'416 (CHF 4'164'698) se composent des frais de chauffage et frais accessoires déjà payés de CHF 5'989'107 (CHF 3'695'462), des créances sur loyers ouvertes de CHF 74'465 (CHF 172'453) ainsi que des autres créances d'un montant de CHF 522'844 (CHF 296'783).

II IMMOBILISATIONS

Immeubles achetés durant la période sous revue

NPA	Localité	Adresse
6900	Lugano (TI)	Via Roncaccio 5 / 7
6600	Locarno (TI)	Via Giovanni Varesi 25 a+b

Immeubles vendus durant la période sous revue

Aucun immeuble n'a été vendu durant la période sous revue.

Terrain à bâtir (y c. objets à démolir)

NPA	Localité	Adresse
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1

Constructions en cours (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
6500	Bellinzone (TI)	Via S. Gottardo 14
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19

Constructions achevées (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 / 3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 / 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 / 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46 / 46 a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4057	Bâle (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Bâle (BS)	Arnold-Böcklin-Strasse 39 / 41
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 23 – 43
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Bâle (BS)	Horburgstrasse 86
4057	Bâle (BS)	Kleinhünigerstrasse 204
4057	Bâle (BS)	Klingentalgraben 7
4057	Bâle (BS)	Klingentalstrasse 1 / 3
4058	Bâle (BS)	Maulbeerstrasse 14
4058	Bâle (BS)	Riehenstrasse 60

NPA	Localité	Adresse
3014	Berne (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17 a
3008	Berne (BE)	Könizstrasse 71
3014	Berne (BE)	Moserstrasse 27
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Berne (BE)	Mühlemattstrasse 55 / 57
3004	Berne (BE)	Reichenbachstrasse 120
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse 2 – 10 + Mitteldorfstrasse 96
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10, 10 a
5018	Erlinsbach (AG)	Aarauerstrasse 53 a / 55 a / 57 / 59 a
8733	Eschenbach (SG)	Rickenstrasse 8
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 15 / 17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Fribourg (FR)	Bd. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
5070	Frick (AG)	Sportplatzweg 18, Meisenweg 6
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12 – 32

NPA	Localité	Adresse
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22 / 24 a / 24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2 / 4 / 4 a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 / 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8 – 8 g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 12
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 17 / 19 / 21
6600	Locarno (TI)	Via Giovanni Varesi 25 a / 25 b
6900	Lugano (TI)	Via Roncaccio 5 / 7
6004	Lucerne (LU)	Geissmattstrasse 23 a / 25
6006	Lucerne (LU)	Würzenbachstrasse 63 / 65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1 / 3 / 5
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16 / 18 / 20
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
6850	Mendrisio (TI)	Via Campagna Adorna 17
4132	Muttenz (BL)	Lutzertstrasse 2 / 4 + St. Jakobs-Strasse 148
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80 – 86
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 1, 3, 5, 7, 9 + Rue Robert de Vigier 4, 4 a, 6, 6 a, 6 b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20 – 34
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 52 / 52 a + Hueber Rebgarten 2 / 4 / 6

NPA	Localité	Adresse
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse 36 – 36 e
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7 a / 9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhouse (SH)	Im Freien 14 – 24
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84 – 88 b
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11 / 13 / 17 a / 17 b / 19 / 27 / 29 / 29 a / 47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 a / 13 b / 15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18 / 22 / 24 + Baumstrasse 35 a / 35 b
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10 / 12 / 16 / 18 / 20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Soleure (SO)	Gerbergasse 2
4500	Soleure (SO)	Wildbachstrasse 12 / 14
9000	Saint-Gall (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	Saint-Gall (SG)	Langgasse 41 / 43
9000	Saint-Gall (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5 / 7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg 14 / 16 / 18 / 20
3033	Wohlen b. Berne (BE)	Hauptstrasse 6
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4 / 6 / 8 / 10
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96 + Kronengasse 1
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17 / 19
8047	Zurich (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zurich (ZH)	Badenerstrasse 363
8004	Zurich (ZH)	Morgartenstrasse 12
8004	Zurich (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zurich (ZH)	Wehntalerstrasse 457
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2 – 6

À la date du bilan, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 744 millions (CHF 728 millions).

Valeur vénale des immeubles

Les évaluations immobilières se basent sur le Swiss Valuation Standard (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le produit locatif brut du portefeuille se monte à 4.0 % (4.4 %) et le produit locatif net à 3.0 % (3.2 %). Les valeurs vénales des constructions achevées calculées au 30 septembre 2022 totalisent CHF 1'127 millions (CHF 902 millions).

Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 2.6 % et 5.9 % (2.8 % et 8.4 %) pour les immeubles d'habitation et les objets à usage mixte, et entre environ 4.1 % et 9.7 % (3.3 % et 8.2 %) pour les immeubles à usage commercial. Les biens pour lesquels des mesures de développement étendues sont prévues ne sont pas pris en compte dans cette analyse de la fourchette.

Les terrains à bâtir ainsi que les constructions en cours sont inscrits au bilan à leur prix de revient effectif, déduction faite des éventuelles pertes de valeur nécessaires. Les plus-values attendues sont prises en compte dans les comptes sur la base de la fin de la construction (c'est-à-dire la valeur vénale selon l'estimateur moins les coûts de revient estimés) dans la mesure de l'avancement des travaux à partir du début de la construction (l'année précédente à partir de 50 % d'avancement des travaux), au fur et à mesure, via le résultat en capital non réalisé. L'approche d'évaluation modifiée n'a aucune influence sur le résultat de la période de comparaison.

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 30 septembre 2022, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours:

NPA	Localité	Adresse	Projet	Durée	Engagements ouverts	
4052	Bâle (BS)	Hardstrasse 43 (maison du gardien)	Rénovation	2022–2023	CHF	1 million
4057	Bâle (BS)	Klingentalgraben 7	Rénovation	2022–2024	CHF	4 millions
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14	Nouvelle construction	2022–2024	CHF	24 millions
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1	Nouvelle construction	2022–2025	CHF	26 millions
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4	Rénovation partielle	2022–2023	CHF	2 millions
6004	Lucerne (LU)	Geissmattstrasse 23 a / 25	Rénovation	2022–2023	CHF	1 million
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7 a	Rénovation	2022–2023	CHF	1 million
9400	Rorschach (SG)	Kirchstrasse 26	Rénovation	2022–2023	CHF	2 millions
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 / 13 a / 15	Rénovation	2023–2023	CHF	4 millions
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12	Rénovation	2022–2023	CHF	1 million
8047	Zurich (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19	Nouvelle construction	2022–2024	CHF	28 millions
Total					CHF	94 millions

Immeubles en droit de superficie

L'immeuble de la Reichenbachstrasse 120, Berne (BE) est construit en droit de superficie. Le contrat de superficie a été conclu pour une longue durée aux conditions habituelles dans la branche.

Prêts activés

Le prêt activé d'un montant de CHF 625'000 (CHF 682'297) représente un aménagement préfinancé pour les locataires de la Feldstrasse 20 – 34 à Regensdorf (ZH). Le prêt rapporte des intérêts, est amorti en permanence et a une durée résiduelle de 12 ans.

III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme à hauteur de CHF 6'558'019 (CHF 3'968'036) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 6'112'157 (CHF 3'873'778) ainsi que de factures de fournisseurs ouvertes et d'autres engagements d'un montant total de CHF 445'862 (CHF 94'258).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un total de CHF 8'649'790 (CHF 2'386'137) incluent les loyers de CHF 3'148'128 (CHF 1'888'729) payés à l'avance à la date de clôture du bilan, des écritures de redressement de CHF 5'085'663 (CHF 190'214) ainsi que les frais de CHF 415'999 (CHF 307'194) relatifs à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de réservoirs et de chauffe-eau.

V PROVISIONS

Le montant de CHF 150'000 (CHF 150'000) correspond à un paiement effectué après coup par le vendeur pour un immeuble acheté dans le cadre d'une procédure de déclaration et pour lequel les documents relatifs à la perception de la TVA n'avaient pas été fournis en intégralité à l'acquéreur. En vertu d'une convention écrite, la question est définitivement réglée avec ce versement. La provision couvre la TVA qui sera vraisemblablement due en cas d'ajustement de l'impôt préalable en raison d'un changement d'affectation.

VI IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

À la date du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers s'élevaient à CHF 35'381'092 (CHF 18'671'412). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque immeuble sur la base de la législation fiscale cantonale, resp. du taux d'imposition moyen applicable. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention brève est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VII PARTS EN CIRCULATION

Au cours de la période sous revue, 146'191 (304'936) nouveaux droits ont été émis pour un montant de CHF 25.6 millions (CHF 49.8 millions), dont CHF 0.3 million (CHF 0.3 million) ont été comptabilisés dans les revenus courants. À la date du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 789 millions (CHF 763 millions). À la date du bilan, aucun engagement de capital n'était ouvert.

COMPTE DE RÉSULTAT DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

VIII PRODUIT LOCATIF NET

Le produit locatif net a augmenté de CHF 5'441'243 pour atteindre CHF 42'708'989 d'une année à l'autre.

Les surfaces vacantes s'élevaient à CHF 3'514'865 (CHF 2'861'267) et ont augmenté par rapport au produit théorique des loyers, ce qui se reflète dans l'augmentation du taux de vacance de 7.7 % (7.3 %).

Les pertes sur encaissement de loyer s'élevaient à CHF 146'961, alors que l'année précédente, elles avaient entraîné une diminution positive des produits des pertes sur encaissement de loyer de CHF 292'656 suite à la dissolution de la provision de CHF 545'000 en rapport avec la loi Covid-19 sur les baux commerciaux.

L'augmentation de CHF 45'100 (dissolution de CHF 11'100) du ducroire est également comptabilisée dans les pertes sur encaissement de loyer. Le ducroire représente l'ensemble des créances de loyer supérieures à CHF 5'000 dues depuis plus de 90 jours, ainsi qu'une correction de valeur forfaitaire de 15 % sur les autres créances ouvertes, déduction faite des garanties fournies. Le taux de pertes sur loyer s'élève à 8.1 % (6.6 %), ce qui correspond à un montant de CHF 3'661'826 (CHF 2'568'611). Il convient de noter que la provision Covid-19 dissoute l'année précédente a eu un effet positif sur le taux de perte sur loyer. Sans sa prise en compte, le taux de perte sur loyer aurait été de 7.9 % l'année précédente.

IX ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Au cours de l'année sous revue, un montant de CHF 4'808'765 (CHF 4'942'747) a été consacré à l'entretien des immeubles. Cela correspond à un taux de 10.6 % (12.6 %) du produit locatif théorique. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires ainsi que d'aménagements demandés par les locataires. Des ascenseurs et des installations de chauffage ont en outre été remplacés ou modernisés afin de préserver la substance des bâtiments.

X CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 4'231'153 (CHF 3'695'713). Cela correspond – par rapport aux revenus locatifs théoriques – à un taux de 9.3 % (9.4 %) et se situe au niveau de l'année précédente.

XI AUTRES PRODUITS

Les autres produits d'un montant de CHF 183'465 ont diminué d'une année à l'autre (CHF 293'138). Cette baisse s'explique en premier lieu par la diminution des commissions d'émission perçues dans le cadre des appels de fonds.

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 581'702 par rapport à la même période de l'année précédente pour atteindre CHF 3'389'608.

Les honoraires de la direction ont augmenté de CHF 305'876 pour s'établir à CHF 1'735'542. Sur ce montant, CHF 129'900 (CHF 219'600) sont imputables aux prestations liées à la recherche de fonds et au remplacement de parts (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires de la direction sont calculés de manière analogue à l'année précédente, avec un taux de 0.15 % sur la contre-valeur des constructions achevées.

Les autres frais administratifs s'élevaient à CHF 1'463'783 et ont augmenté de CHF 263'085. Le changement de direction qui aura lieu le 1^{er} janvier 2023 et la réorganisation qui en découlera entraîneront, pour l'exercice en cours et le suivant, une augmentation unique des coûts, qui seront pris en charge par le compte d'exploitation. Le transfert qui y est lié a augmenté de CHF 401'000 pour atteindre CHF 889'000 et constitue donc le moteur prioritaire de l'augmentation des autres frais administratifs.

En outre, les autres frais administratifs se composent essentiellement de frais de comptabilité et de travaux administratifs généraux de CHF 209'428 (CHF 182'213), de frais de la banque dépositaire de CHF 118'183 (CHF 107'575) et des ajustements de l'impôt préalable de CHF 107'661 (CHF 86'140).

La direction ainsi qu'une entreprise proche ont en outre facturé des honoraires supplémentaires de CHF 456'048 (CHF 344'709) pour des prestations d'estimation, de gérance immobilière et de conciergerie. Ces montants ont été imputés soit via la comptabilité immobilière, soit directement aux immeubles concernés en tant que coûts d'investissement.

Les membres du Conseil de fondation et de la Commission de placement n'ont pas facturé de prestations au groupe de placement SUISSECORE Plus pendant la période sous revue (CHF 4'350 l'année précédente).

XIII PLUS-VALUE EN CAPITAL RÉALISÉE

La plus-value en capital réalisée de CHF 92'622 représente un remboursement d'impôts sur les gains immobiliers reçu ultérieurement en lien avec la vente en septembre 2020 de l'immeuble situé au Rebenweg 27 / 29 à Müntschemier (BE).

XIV PLUS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

Les plus-values en capital non réalisées s'élèvent à CHF 74'313'789 (CHF 35'213'969) et se composent d'ajustements de valeur sur les constructions en cours et achevées ainsi que l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers. Les valeurs vénales du terrain à bâtir ainsi que des constructions en cours ou achevées ont connu une augmentation nette de CHF 91'023'469 (CHF 39'945'329), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers a été augmentée de CHF 16'709'680 (CHF 4'731'360).

Les révalorisations sont principalement dues à des taux d'actualisation plus bas et à des potentiels de loyers en partie plus élevés. Au cours de la période sous revue, deux grands projets de construction ont été achevés et intégrés dans les constructions achevées avec des gains de valorisation considérables. Parallèlement, les premiers gains de valorisation ont été enregistrés dans les comptes sur un projet de construction en cours.





Vue d'ensemble du groupe de placement SUISSESELECT

DONNÉES CLÉS	30.09.2022	30.09.2021
Fortune nette en CHF	521'540'773	484'483'904
Nombre de parts en circulation	2'963'497	2'926'706
Valeur d'inventaire d'une part en CHF	175.99	165.54
Distribution par part en CHF ²⁾	0	0

CHIFFRES-CLÉS ¹⁾	30.09.2022	30.09.2021
Taux de pertes sur loyer (taux de perte de revenu) ³⁾	11.00 %	8.57 %
Coefficient d'endettement (levier)	7.22 %	2.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.27 %	78.51 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (FTP))	0.46 %	0.46 %
Quote-part des charges d'exploitation (TERISA (VNI))	0.49 %	0.49 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	6.31 %	5.56 %
Rendement du capital investi (ROIC)	5.92 %	5.28 %
Rendement de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Coefficient de distribution ²⁾	0.00 %	0.00 %
Rendement du placement	6.31 %	5.56 %

ÉVOLUTION DU RENDEMENT AU 30.09

Exercice	Rendement du placement	Remarques
2012 / 2013	6.42 %	
2013 / 2014	5.95 %	
2014 / 2015	5.28 %	
2015 / 2016	5.01 %	Consolidation
2016 / 2017	5.02 %	Activité de construction
2017 / 2018	4.69 %	Activité de construction
2018 / 2019	6.26 %	Consolidation
2019 / 2020	4.36 %	Pandémie de Covid-19
2020 / 2021	5.56 %	Consolidation
2021 / 2022	6.31 %	Consolidation

NUMÉRO DE VALEUR

	N° de valeur	ISIN
Groupe de placement SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

¹⁾ Les ratios sont définis dans la fiche d'information n° 1 de la CAFp (www.cafp.ch).

²⁾ Capitalisé

³⁾ Chiffre-clé de l'année précédente, y compris dissolution de la provision Covid-19

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

COMPTE DE FORTUNE

Remarque¹⁾

30.09.2022
en CHF

30.09.2021
en CHF

ACTIFS			
Actif circulant			
Liquidités		2 713 912	551 070
Créances à court terme envers des tiers	I	3'706'655	2'050'139
Créances à court terme envers le compte d'exploitation		1'084'532	n.a.
Stocks / réserves de mazout		178'082	180'418
Actifs transitoires		5'400	140'286
Total de l'actif circulant		7'688'581	2'921'913
Immobilisations II			
Terrain à bâtir (y c. objets à démolir)		18'721'561	0
Constructions en cours (y c. terrain)		15'649'000	0
Constructions achevées (y c. terrain)		533'641'000	500'532'000
Total des immobilisations		568'011'561	500'532'000
FORTUNE TOTALE		575'700'142	503'453'913

PASSIFS			
Fonds étrangers			
Engagements à court terme envers des tiers	III	3'303'079	1'874'864
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation		0	189'059
Passifs transitoires	IV	2'623'507	1'031'515
Prêts à court terme	V	41'000'000	10'000'000
Provisions	VI	150'000	150'000
Impôts latents sur les gains immobiliers	VII	7'082'783	5'724'571
Total des fonds étrangers		54'159'369	18'970'009
FORTUNE NETTE		521'540'773	484'483'904

PARTS EN CIRCULATION		VIII	
Nombre de parts en circulation au début de la période		2'926'706	2'908'247
Variation durant la période		36'791	18'459
Nombre de parts en circulation au terme de la période		2'963'497	2'926'706
Valeur en capital d'une part		168.74	158.16
Produit net par part durant la période		7.25	7.38
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART AVANT DISTRIBUTION		175.99	165.54
Distribution ²⁾		0	0
VALEUR D'INVENTAIRE D'UNE PART APRÈS DISTRIBUTION		175.99	165.54
Nombre de parts dénoncées à la date de clôture du bilan		24'522	0

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE			
Fortune nette au début de l'exercice		484'483'904	456'060'565
Souscriptions		6'096'639	2'897'879
Rachats		0	0
Distributions ²⁾		0	0
Résultat total de l'exercice		30'960'230	25'525'460
Fortune nette au terme de l'exercice		521'540'773	484'483'904

¹⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT, resp. l'annexe aux comptes annuels, point 2: Principes comptables et d'évaluation.

²⁾ Selon décision du Conseil de fondation

COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

COMPTE DE RÉSULTAT	Remarque ¹⁾	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
		en CHF	en CHF
Produit locatif théorique		31'553'267	31'112'599
./. Manque à gagner sur surfaces vacantes		-3'166'299	-3'280'534
./. Pertes sur encaissement de loyer et créances de frais accessoires		-303'494	615'344
Autres produits des immeubles		493'871	279'972
Produit locatif net	IX	28'577'345	28'727'381
Maintenance		1'664'672	1'489'669
Rénovation		596'417	993'727
Entretien des immeubles	X	2'261'089	2'483'396
Frais de chauffage, frais accessoires et charges non imputables		408'600	580'987
Frais de chauffage et frais accessoires des surfaces vacantes		372'688	366'366
Assurances		289'953	264'434
Honoraires de gestion		909'628	848'368
Frais de location et d'annonces		206'666	161'881
Impôts et taxes		280'246	224'647
Autres charges d'exploitation		345'826	232'611
Charges d'exploitation	XI	2'813'607	2'679'294
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		23'502'649	23'564'691
Autres recettes		45'254	42'359
Autres produits		45'254	42'359
Intérêts sur avances à terme fixe		40'699	1'506
Autres intérêts passifs		205	52'720
Intérêts des droits de superficie		463'266	581'986
Frais de financement		504'170	636'212
Honoraires de la direction (y c. recherche de fonds)		828'816	707'379
Frais d'estimation et de révision		91'466	100'062
Autres frais administratifs		678'472	656'679
Frais administratifs	XII	1'598'754	1'464'120
Rachat de produits courants lors de l'émission de parts		23'644	102'263
Produit résultant de mutations de parts		23'644	102'263
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		21'468'623	21'608'981
Moins-value en capital réalisée	XIII	957'146	0
RÉSULTAT RÉALISÉ		20'511'477	21'608'981
Variation de la valeur des constructions en cours (y c. terrain)		286'787	0
Variation de la valeur des constructions achevées (y c. terrain)		11'520'178	5'292'139
Variation des impôts latents		-1'358'212	-1'375'660
Plus-values / moins-values en capital non réalisées (-)	XIV	10'448'753	3'916'479
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE		30'960'230	25'525'460

¹⁾ Voir l'annexe aux comptes annuels du groupe de placement SUISSESELECT, resp. l'annexe aux comptes annuels, point 2: Principes comptables et d'évaluation.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

COMPTE DE FORTUNE DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

I CRÉANCES À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les créances à court terme de CHF 3 706 655 (CHF 2 050 139) se composent des frais de chauffage et frais accessoires déjà payés de CHF 3 244 683 (CHF 1 778 089), des créances sur loyers ouvertes de CHF 116 562 (CHF 149 364) ainsi que des autres créances d'un montant de CHF 345 410 (CHF 122 686).

II IMMOBILISATIONS

Immeubles achetés durant la période sous revue

NPA	Localité	Adresse
8303	Bassersdorf (ZH)	Grindelstrasse 23
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14
4132	Muttenz (BL)	Waldeckstrasse 100
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36 / 38
8330	Pfäffikon (ZH)	Witzbergstrasse 25
5300	Turgi (AG)	Spinnereistrasse 3

Immeubles vendus durant la période sous revue

NPA	Localité	Adresse
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15 – 17

Terrain à bâtir (y c. objets à démolir)

NPA	Localité	Adresse
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14

Constructions en cours (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36 / 38

Constructions achevées (y c. terrain)

NPA	Localité	Adresse
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
4057	Bâle (BS)	Schäferweg 16 / 18 / 20
8303	Bassersdorf (ZH)	Grindelstrasse 23
3013	Berne (BE)	Birkenweg 61
2502	Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 34
3400	Burgdorf (BE)	Oberburgstrasse 8 – 12 a + Scheunenstrasse 19
5405	Dättwil (AG)	Täferstrasse 2
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
1202	Genève (GE)	Avenue Blanc 47 / 49
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44 / 48 / 50
6331	Hünenberg (AG)	Bösch 41
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24 / 26
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2 e
3273	Kappelen (BE)	Weststrasse 11
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11

NPA	Localité	Adresse
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
4132	Muttenz (BL)	Waldeckstrasse 100
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
4600	Olten (SO)	Rötzmattweg 5
8330	Pfäffikon (ZH)	Witzbergstrasse 25
6343	Rotkreuz (ZG)	Grundstrasse 20
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
4500	Soleure (SO)	Rossmarktplatz 1
9000	Saint-Gall (SG)	Zürcherstrasse 68 a
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7
5300	Turgi (AG)	Spinnereistrasse 3
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8304	Wallisellen (ZH)	Neugutstrasse 60
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156
8408	Winterthur (ZH)	Schlosstalstrasse 210
8050	Zurich (ZH)	Siewerdstrasse 65 / 65 a / 69 / 71

À la date du bilan, la valeur d'assurance des bâtiments s'élevait à CHF 530 millions (CHF 496 millions).

Valeur vénale des immeubles

Les évaluations immobilières se basent sur le Swiss Valuation Standard (SVS). La valeur vénale actuelle des immeubles est déterminée dans le cadre d'expertises externes sur la base des produits attendus (méthode DCF), compte tenu d'un taux de capitalisation ou d'escompte en adéquation avec le risque. Le produit locatif brut du portefeuille se monte à 5.9 % (6.3 %) et le produit locatif net à 4.6 % (4.8 %). Les valeurs vénales des constructions achevées calculées au 30 septembre 2022 totalisent CHF 533.6 millions (CHF 500.5 millions). Les taux de capitalisation bruts oscillent dans une fourchette comprise entre 3.4 % et 11.8 % (3.4 % et 13.6 %).

Les terrains à bâtir ainsi que les constructions en cours sont inscrits au bilan à leur prix de revient effectif, déduction faite des éventuelles pertes de valeur nécessaires. Les plus-values attendues sont prises en compte dans les comptes sur la base de la fin de la construction (c'est-à-dire la valeur vénale selon l'estimateur moins les coûts de revient estimés) dans la mesure de l'avancement des travaux à partir du début de la construction, au fur et à mesure, via le résultat en capital non réalisé.

Engagements ouverts ne figurant pas au bilan

Le 30 septembre 2022, les engagements suivants ne figurant pas au bilan étaient ouverts en relation avec des travaux en cours:

NPA	Localité	Adresse	Projet	Durée	Engagements ouverts
8600	Dübendorf (ZH)	Auenstrasse 10	Toit plat	2022 – 2024	CHF 3 millions
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69	Rénovation	2022 – 2023	CHF 1 million
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14	Préparation de l'utilisation intermédiaire rénovations	2022 – 2023	CHF 1 million
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36 / 38	Aménagement pour locataires	2022	CHF 1 million
Total					CHF 6 millions

Immeubles en droit de superficie

Les deux immeubles à Münchenstein (BL) sont construits en droit de superficie. Les contrats de superficie ont été conclus pour une longue durée aux conditions habituelles dans la branche.

III ENGAGEMENTS À COURT TERME ENVERS DES TIERS

Les engagements à court terme de CHF 3'303'079 (CHF 1'874'864) se composent des acomptes pour frais accessoires non encore décomptés de CHF 2'889'010 (CHF 1'811'950) ainsi que de factures de fournisseurs ouvertes et d'autres engagements d'un montant total de CHF 414'069 (CHF 62'914).

IV PASSIFS TRANSITOIRES

Les passifs transitoires d'un montant total de CHF 2'623'507 (CHF 1'031'515) se composent des loyers payés d'avance à la date de clôture du bilan de CHF 1'687'229 (CHF 721'359), de régularisations matérielles d'un montant de CHF 822'754 (CHF 188'174) ainsi que des coûts liés à l'entretien et au remplacement de compteurs de chaleur, de réservoirs et de chauffe-eau pour un montant de CHF 113'524 (CHF 121'982).

V PRÊTS À COURT TERME

Le prêt à court terme de CHF 41 millions (CHF 10 millions) représente une avance à terme fixe contractée auprès de la Banque cantonale de Bâle. L'avance est rémunérée à 0.87 % et a été conclue pour un mois avec une échéance au 31 octobre 2022.

VI PROVISIONS

Le montant de CHF 150'000 (CHF 150'000) correspond à un paiement effectué après coup par le vendeur pour un immeuble acheté dans le cadre d'une procédure de déclaration et pour lequel les documents relatifs à la perception de la TVA n'avaient pas été fournis en intégralité à l'acquéreur. En vertu d'une convention écrite, la question est définitivement réglée avec ce versement. La provision couvre la TVA qui sera vraisemblablement due en cas d'ajustement de l'impôt préalable en raison d'un changement d'affectation.

VII IMPÔTS LATENTS SUR LES GAINS IMMOBILIERS

À la date du bilan, les impôts latents sur les gains immobiliers s'élevaient à CHF 7'082'783 (CHF 5'724'571). La charge fiscale latente a été calculée de manière forfaitaire pour chaque bien immobilier sur la base de la législation fiscale cantonale applicable ou du taux d'imposition moyen sur lequel elle se base. Le calcul se fonde sur la plus-value en capital non réalisée, correspondant à la différence entre la valeur vénale et le coût d'acquisition. Les immeubles dont le prix s'est déprécié n'ont pas été pris en compte lors du calcul des impôts latents. La durée de détention future a été fixée uniformément à 40 ans, alors qu'une durée de détention brève est prise en compte pour les objets activement offerts à la vente sur le marché.

VIII PARTS EN CIRCULATION

Au cours de la période sous revue, 36'791 (18'459) nouveaux droits ont été émis pour un montant de CHF 6.1 millions (CHF 3 millions), dont CHF 24'000 (CHF 102'000) ont été comptabilisés dans les produits courants. À la date du bilan, les engagements de capital des investisseurs totalisaient CHF 348 millions (CHF 347 millions). À la date du bilan, aucun engagement de capital n'était ouvert.

COMPTE DE RÉSULTAT DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

IX PRODUIT LOCATIF NET

Le produit locatif net a baissé de CHF 150'036 par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 28'577'345.

Les surfaces vacantes s'élèvent à CHF 3'166'299 (CHF 3'280'534) et ont diminué par rapport au revenu locatif théorique, ce qui se reflète dans le taux de vacance plus faible de 10 % (10.5 %).

Les pertes sur encaissement de loyer s'élèvent à CHF 303'494, alors que l'année précédente, elles avaient entraîné une diminution positive des produits des pertes sur encaissement de CHF 615'344 suite à la dissolution de la provision de CHF 970'000 en rapport avec la loi Covid-19 sur les baux commerciaux.

L'augmentation de CHF 115'800 (CHF 68'500) du ducroire est également comptabilisée dans les pertes sur encaissement de loyer. Le ducroire représente toutes les créances de loyers supérieures à CHF 5'000 et ouvertes depuis plus de 90 jours et une correction de valeur forfaitaire de 15% sur les autres créances encore en suspens, déduction faite des garanties fournies. Le taux de pertes sur loyer est de 11 % (8.6 %), ce qui correspond à un montant de CHF 3'469'793 (CHF 2'665'190). Il convient de noter que la provision Covid-19 dissoute l'année précédente a eu un effet positif sur le taux de perte sur loyer. Sans sa prise en compte, le taux de perte sur loyer aurait été de 11.7 % l'année précédente.

X ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Au cours de la période sous revue, un montant de CHF 2'261'089 (CHF 2'483'396) a été consacré à l'entretien des immeubles. Cela correspond à un taux de 7.2 % (8 %) du produit locatif théorique. Il s'agit majoritairement de travaux réalisés lors de changements de locataires ainsi que d'aménagements demandés par les locataires. Des ascenseurs et des installations de chauffage ont en outre été remplacés ou modernisés afin de préserver la substance des bâtiments.

XI CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation des immeubles totalisent CHF 2'813'607 (CHF 2'679'294). Cela correspond – par rapport aux revenus locatifs théoriques – à un taux de 8.9 % (8.6 %) et se situe au niveau de l'année précédente.

XII FRAIS ADMINISTRATIFS

Durant la période sous revue, les frais administratifs ont augmenté de CHF 134'634, passant ainsi à CHF 1'598'754.

Les honoraires de la direction ont augmenté de CHF 121 437 pour s'établir à CHF 828 816. CHF 39'480 (CHF 19'500) sont imputables aux prestations liées à la recherche de fonds et au remplacement de parts (art. 3 du règlement relatif aux commissions et frais). Les honoraires de la direction sont calculés de manière analogue à l'année précédente, avec un taux de 0.15 % sur la contre-valeur des constructions achevées.

Les autres frais administratifs s'élèvent à CHF 678 472 et ont augmenté de CHF 21 793. Le changement de direction qui aura lieu le 1^{er} janvier 2023 et la réorganisation qui en découlera entraîneront une augmentation unique des coûts pour l'exercice en cours et le suivant, qui seront pris en charge par le compte d'exploitation. Le transfert qui y est lié a augmenté de CHF 137 000 pour atteindre CHF 381 000 et constitue donc le moteur prioritaire de l'augmentation des autres frais administratifs.

En outre, les autres frais administratifs se composent essentiellement de frais de comptabilité et de travaux administratifs généraux de CHF 102'920 (CHF 102'193), de frais de la banque dépositaire de CHF 53'812 (CHF 50'035) ainsi que de corrections de l'impôt préalable de CHF 48'213 (CHF 47'730).

La direction ainsi qu'une entreprise proche ont en outre facturé des honoraires supplémentaires de CHF 532 698 (CHF 475 694) pour des prestations d'estimation, de gérance immobilière et de conciergerie. Ces montants ont été imputés soit via la comptabilité immobilière, soit directement aux immeubles concernés en tant que coûts d'investissement.

Les membres du Conseil de fondation et de la Commission de placement ont facturé au groupe de placement SUISSESELECT des prestations de service d'un montant de CHF 7'031 (CHF 177) durant la période sous revue.

XIII MOINS-VALUE EN CAPITAL RÉALISÉE

La moins-value en capital réalisée de CHF 957'146 représente la vente de l'immeuble de la Ruhrbergstrasse 15 – 17 à Birsfelden (BL).

XIV PLUS-VALUES/MOINS-VALUES EN CAPITAL NON RÉALISÉES

Les plus-values en capital non réalisées s'élèvent à CHF 10 448 753 (CHF 3 916 479) et se composent d'ajustements de valeur sur les constructions en cours et achevées ainsi que l'ajustement de la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers. La réévaluation des valeurs vénales sur les constructions en cours et achevées s'élève au total à CHF 11'806'965 (CHF 5'292'139), tandis que la provision pour impôts latents sur les gains immobiliers a été augmentée de CHF 1'358'212 (CHF 1'375'660).

Les révalorisations sont principalement dues à des taux d'actualisation plus bas et à des potentiels de loyers en partie plus élevés.



COMPTE D'EXPLOITATION

BILAN (FORTUNE DE BASE)

	30.09.2022 en CHF	30.09.2021 en CHF
ACTIFS		
Liquidités	57'316	61'745
Créances sur le groupe de placement SUISSECORE Plus	380'633	211'316
Créances sur le groupe de placement SUISSESELECT	0	189'059
Autres créances	953'147	3'315
Total de l'actif circulant	1'391'096	465'435
TOTAL DES ACTIFS	1'391'096	465'435
PASSIFS		
Engagements envers des tiers	22'574	73'485
Engagements groupe de placement SUISSESELECT	1'084'532	0
Autres engagements	0	154'877
Passifs transitoires	93'100	50'300
Total des fonds étrangers	1'200'206	278'662
Capital de dotation	100'000	100'000
Report de bénéfice	86'773	81'907
Bénéfice net ¹⁾	4'117	4'866
Total du capital de fondation	190'890	186'773
TOTAL DES PASSIFS	1'391'096	465'435

COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)

	01.10.2021- 30.09.2022 en CHF	01.10.2020- 30.09.2021 en CHF
PRODUIT		
Contributions du groupe de placement SUISSECORE Plus	889'000	488'000
Contributions du groupe de placement SUISSESELECT	381'000	244'000
Autres produits	9'628	6'826
Total des produits	1'279'628	738'826
CHARGES		
Organes	243'820	187'312
Frais de révision, supervision de la CHS PP, CAFP, ASIP	35'985	49'714
Frais administratifs ordinaires	305'459	239'959
Frais administratifs extraordinaires	690'247	256'054
Intérêts	0	921
Total des frais	1'275'511	733'960
BÉNÉFICE NET	4'117	4'866

¹⁾ Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter le bénéfice net sur le nouvel exercice.

Frais administratifs extraordinaires

Les frais administratifs extraordinaires encourus au cours de la période sous revue représentent d'une part les dernières dépenses pour les services rendus dans le cadre des enquêtes sur les accusations portées par l'ancienne société de gestion de portefeuille, d'un montant de CHF 23'909 (CHF 256'054). Ce montant comprend des prestations d'un montant de CHF 16'140 (CHF 78'099) facturées par des membres du Conseil de fondation.

D'autre part, des frais liés au changement de direction qui aura lieu au 1^{er} janvier 2023 et aux coûts de réorganisation et de projet qui en découlent ont été enregistrés pour un montant de CHF 666'338 (aucun l'année précédente). Dans le détail, les frais extraordinaires de réorganisation et de projet se composent des catégories de services suivantes:

• recrutement	CHF	226'500
• services du Conseil de fondation	CHF	215'493
• direction du projet et coordination	CHF	144'462
• conseil financier, juridique et immobilier	CHF	32'429
• infrastructure	CHF	23'967
• conseil en stratégie et communication	CHF	15'601
• divers	CHF	7'886

Afin de garantir une clarté et une transparence appropriées, les frais des membres du Conseil de fondation sont publiés comme suit via le compte d'exploitation.

	2021/22	2020/21
• Honoraires ordinaires, inclus dans «Organes»	CHF 221'337	CHF 177'866
• Frais de projet, inclus dans «Frais administratifs extraordinaires»	CHF 231'633	CHF 78'099
• Frais de conseil, inclus dans «Frais administratifs ordinaires»	CHF 3'592	CHF 4'295
	<u>CHF 456'562</u>	<u>CHF 260'260</u>

En tenant compte des deux groupes de placement (CHF 5'200 via le groupe de placement SUISSESELECT), la rémunération totale du Conseil de fondation pour l'exercice 2021/22 s'élève à CHF 461'762 (CHF 260'260).

La direction a facturé au compte d'exploitation des prestations d'un montant de CHF 28'234 (CHF 21'258) durant la période sous revue.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1. ORGANISATION ET PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

FORME JURIDIQUE ET BUT

ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier a été créée le 7 janvier 2009 par Hans Jürg Stucki. Cette fondation au sens des art. 80 ss. CCS est assujettie à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le patrimoine de la fondation se compose de la fortune de base et de la fortune de placement. La fortune de base est constituée par les apports financiers des investisseurs en vue d'un placement collectif. Actuellement, les groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT sont actifs. La fortune de base inclut le capital affecté par le fondateur lors de la constitution de la fondation et sert à assurer son exploitation.

ACTE DE FONDATION ET RÈGLEMENT

L'organisation de la fondation est régie par les actes et règlements suivants:

- Statuts et Règlement de fondation (mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 09.12.2019, approuvés par la CHS PP le 19.12.2019)
- Règlement d'organisation (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 25.03.2022)
- Règlement relatif aux commissions et frais (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 14.03.2013, révisé le 15.06.2020)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSECORE Plus (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 28.10.2011, révisées le 27.10.2014)
- Directives de placement du groupe de placement SUISSESELECT (mises en vigueur par le Conseil de fondation le 26.10.2012, révisées le 12.09.2017)
- Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux actes juridiques passés avec des personnes proches / Directives de loyauté et d'intégrité (mis en vigueur par le Conseil de fondation le 24.06.2021)

ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation qui dispose, en vertu de l'art. 8 des statuts, des compétences intransmissibles suivantes:

- décider des demandes de modification des statuts adressées à l'autorité de surveillance et approuver les modifications du Règlement de la fondation
- élire les membres du Conseil de fondation
- élire l'organe de révision
- prendre connaissance du rapport de l'organe de révision et approuver les comptes annuels
- approuver des filiales dans le patrimoine de base
- approuver les participations à des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base
- décider des demandes de dissolution ou de fusion de la fondation soumises à l'autorité de surveillance
- décharger le Conseil de fondation

CONSEIL DE FONDATION

En vertu de l'art. 9, n° 3 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il assume toutes les tâches et compétences qui ne sont pas attribuées à l'assemblée des investisseurs en vertu de la loi et des statuts de la fondation. Il veille notamment à mettre en place une organisation opérationnelle appropriée ainsi qu'un système de contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de la Fondation de placement. Il édicte en outre les règlements spéciaux nécessaires, en particulier le règlement d'organisation et les directives de placement. Des informations détaillées sur les membres du Conseil de fondation sont disponibles sur www.ecoreal.ch.

Membres

Jürg Häusler, président, expert-comptable dipl., Häusler Consulting & Coaching GmbH

Bruno Christen, expert-comptable dipl., entreprise individuelle Bruno Christen

Riccardo Wahlenmayer,, licencié en droit

Christian Felix, licencié en droit, avocat, Executive MBA HSG, Felix Advisory GmbH

Franziska Bur Bürgin, licenciée en droit, avocate, experte fiscale dipl., Basellgal GmbH

Dr Sabine Rindisbacher, avocate

Dieter Marmet, licencié en économie., économiste (démission au 30.09.2022)

Droit de signature de tous les membres du Conseil de fondation: signature collective à deux.

COMMISSIONS DE PLACEMENT

En vertu de l'art. 9, n° V, let. j et de l'art. 10, n° I des statuts, le Conseil de fondation peut déléguer la surveillance de l'activité de placement de la direction à une ou plusieurs commissions de placement. Les tâches de ces commissions sont décrites à l'art. 5 du règlement d'organisation. Un mandat écrit a été attribué aux membres des commissions de placement. La commission de placement des groupes de placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT était composée jusqu'au 8 juillet 2022 de:

Rolf Bossert, président, Master of Advanced Studies in R.E.M., responsable de la gestion immobilière à la Banque Cantonale d'Argovie (démission le 8.Juli 2022)

Dr sc. Sabine Friedrich, urbaniste et planificatrice en aménagement du territoire FSU, KEEAS Raumkonzepte (démission le 8 juillet 2022)

Fredy Hasenmaile, économiste, Head Real Estate Analysis, Credit Suisse (démission le 8 juillet 2022)

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO CSL Immobilien AG (démission le 8 juillet 2022)

Jürg Häusler, président du CF (sans droit de vote), Häusler Consulting & Coaching GmbH

DÉLÉGATION DE LA DIRECTION

En vertu des art. 11 et 19 du Règlement de fondation, le Conseil de fondation délègue la gestion, le placement de la fortune et le suivi des évaluations des biens immobiliers à des tiers.

DIRECTION ET RECHERCHE DE FONDS

Le Conseil de fondation a conclu un contrat de gestion écrit avec ECOREAL ESTATE SA (responsable du mandat et propriétaire: Hans Jürg Stucki) ainsi qu'un contrat écrit pour la distribution de parts et les prestations y afférentes.

Hans Jürg Stucki (directeur) et Thoa Nguyen (directrice adjointe) de la société ECOREAL ESTATE SA signent collectivement à deux pour la fondation, Lea Bürgi (membre de la direction) et Philipp Eymann (membre de la direction) signent collectivement à deux.

COMPTABILITÉ

Avec l'accord du Conseil de fondation, la direction a délégué les tâches relevant de la comptabilité et de l'administration, conformément à l'art. 19, n° IV, let. b à d, du Règlement de fondation, à la société fls treuhand & consulting gmbh à Berthoud.

AUTRES TÂCHES ADMINISTRATIVES ET DE GÉRANCE

La gérance immobilière, les services de conciergerie ainsi que la location des objets sont délégués à des tiers sur la base de contrats écrits. La gestion technique ainsi que la gestion commerciale des immeubles sont également déléguées à des tiers au sens de l'art. 4, n° I, let. a, du règlement d'organisation, au moyen de contrats séparés.

ORGANE DE RÉVISION

L'organe de révision légal est KPMG AG, Berne.

EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

B&O IMMO GmbH, Pfäffikon (SZ) (mandat résilié au 31.12.2022)

Ri Immo AG, Volketswil

Wüest Partner AG, Zurich

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque J. Safra Sarasin SA, Zurich

GOVERNANCE DE FONDS/COMPLIANCE

Compliance Officer

En vertu de l'art. 9, n° V, let. j, des statuts et de l'art. 20, n° I, du Règlement de fondation, le Conseil de fondation a nommé Daniel Peter de la société dp immobilienberatung gmbh comme Compliance Officer.

CAFP

En vertu de l'art. 20, n° I, du Règlement de fondation, la Fondation de placement est membre de la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement). La mise en œuvre des directives de la CAFP est assurée par la direction ainsi que par le Compliance Office.

Charte de l'ASIP

En vertu de l'art. 20, n° II, du Règlement de fondation, tous les organes et toutes les personnes impliqués dans le domaine des investissements sont soumis à un strict devoir de confidentialité. Ces personnes sont par ailleurs tenues de respecter la charte de l'ASIP. Dans le cadre de la surveillance du respect de la charte de l'ASIP, conformément à l'art. 20, n° II, du Règlement de fondation, la direction est tenue d'obtenir une confirmation personnelle du respect de la charte de la part des personnes subordonnées sur une base annuelle ou selon les besoins. Il s'agit notamment des membres du Conseil de fondation ainsi que des personnes qui ont accès aux ressources financières de la fondation et/ou qui exécutent des ordres au nom et pour le compte de la fondation.

Gestion du risque/système de contrôle interne

En vertu de l'art. 20, n° III du Règlement de fondation, la Fondation de placement ECOREAL dispose d'un système de contrôle interne (SCI) actif, qui définit notamment des processus appropriés pour identifier, mesurer, évaluer, apprécier et contrôler les risques assumés par la Fondation. Ces processus sont décrits en détail dans une directive relative à la gestion du risque. L'organe de révision s'assure de l'existence d'un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution.

Best Board Practice

Le Conseil de fondation respecte les critères du label «Best Board Practice» (BBP) pour une bonne gouvernance d'entreprise. La dernière évaluation SQS (Association suisse pour systèmes de qualité et de management) a été réalisée à la fin janvier 2021.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les lignes directrices, les dispositions statutaires, les directives de placement et les prospectus contiennent des informations de portée générale et des explications sur la Fondation de placement ECOREAL. Ces documents peuvent être demandés à ECOREAL ou téléchargés en format PDF sur le site www.ecoreal.ch.

2. PRINCIPES COMPTABLES ET D'ÉVALUATION

COMPTABILITÉ ET PRÉSENTATION DES COMPTES

La comptabilité et la présentation des comptes de la fortune de base et des deux groupes de placement sont effectuées selon la norme Swiss GAAP RPC 26. Cela correspond aux prescriptions des art. 38 et suivants de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en relation avec les art. 47 et suivants OPP 2.

ÉVALUATION

Conformément à l'art. 41 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en relation avec l'art. 48 OPP 2, l'évaluation est effectuée selon les recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26. L'estimation des constructions achevées est effectuée par des experts en estimation externes et indépendants au sens de l'art. 3, n° VII et suivants, ainsi que de l'art. 14 du Règlement de fondation.

STRUCTURE

La structure du compte de fortune et du compte de résultat est conforme aux prescriptions de la fiche d'information n° 1 de la CAFP et satisfait aux exigences minimales prévues par la norme Swiss GAAP RPC 26.

PLACEMENTS

Le patrimoine de la Fondation est réparti entre la fortune de base et deux groupes de placements. Les investissements des groupes de placements sont effectués conformément au Règlement de fondation adopté par l'assemblée des investisseurs et aux directives de placement approuvées par le Conseil de fondation.

IMPÔTS

À l'exception de l'impôt sur les gains immobiliers et des impôts fonciers perçus sur les immeubles en portefeuille, la Fondation n'est pas imposée directement. Pour chaque objet, les impôts latents sur les gains immobiliers sont calculés sur la base de la plus-value respective et du taux d'imposition moyen applicable pour le canton concerné, en admettant une durée de détention de 40 ans.

AUTRES INFORMATIONS

L'annexe aux comptes annuels des groupes de placements SUISSECORE Plus et SUISSESELECT contient de plus amples informations sur les postes des comptes de fortune et de résultat.

3. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

RÉTROCESSIONS, COMMISSIONS DE VENTE ET DE CONSEIL

Aucune rétrocession ou commission de conseil au sens de l'art. 40 OFP n'a été encaissée ou versée. Mis à part les rémunérations mentionnées dans le compte de résultat (voir la rubrique Frais administratifs dans les commentaires sur les comptes annuels de chacun des groupes de placement), aucune commission de vente n'a été encaissée ou versée.

COMMISSIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS ET REMPLACEMENT DE PARTS

En vertu de l'art. 18, n° I du Règlement de fondation, des commissions d'émission et de rachat de 5 % maximum sont prélevées. Le Conseil de fondation a fixé ce taux de commission à 0.5 % pour les deux groupes de placements. Les frais liés à la recherche de fonds sont couverts par le produit des commissions. La commission de rachat se monte actuellement à 1 %.

En cas de remplacement de parts, un forfait de commission de CHF 5'000 est prélevé conformément à l'art. 2, n° V du règlement relatif aux taxes et aux frais pour chaque contrat de cession à établir par la fondation.

RESPECT DES DIRECTIVES DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT AU REGARD DES DISPOSITIONS DE L'ART. 27 ABS. 4 ASV

En vertu de l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur vénale d'un objet en portefeuille ne doit pas représenter plus de 15 % de la fortune du groupe de placement.

Dans le groupe de placement SUISSESELECT, l'immeuble de la Zürichstrasse 127 – 131 / Auenstrasse 2 – 10 à Dübendorf, d'une valeur vénale de CHF 92.5 millions (CHF 90.2 millions), dépasse actuellement cette limite d'environ 1.1 % (2.9 %). Étant donné que le bien-fonds peut être divisé en plusieurs parties négociables séparément, le Conseil de fondation estime que le cumul de risque est négligeable d'un point de vue économique. Par décision du 26 octobre 2020, il a approuvé un plan de réduction contraignant qui a été soumis à la CHS PP et accepté par cette dernière. La poursuite d'une croissance raisonnable est visée et le principe de précaution est respecté lors de toute nouvelle acquisition.

RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE ET CAUTIONNEMENT

Toute responsabilité solidaire ou cautionnement est exclu.

RESTRICTION DE PROPRIÉTÉ/ACTIFS MIS EN GAGE

Groupe de placement SUISSECORE Plus: Pour garantir la convention de crédit de CHF 30 millions (CHF 30 millions) garantie par gage immobilier auprès de la Banque cantonale de Bâle, des cédules hypothécaires d'une valeur de CHF 14.3 millions (CHF 14.3 millions) sont mises en gage à la date du bilan, le potentiel de financement actuel étant de CHF 13.2 millions (CHF 13.2 millions).

Une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF 50 millions a été conclue avec la Banque cantonale de Lucerne. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 83.8 millions ont été mises en gage et le potentiel de financement actuel est de CHF 50 millions.

Groupe de placement SUISSESELECT: Une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF 50 millions a été conclue avec la Banque cantonale de Bâle. Actuellement, des cédules hypothécaires d'un montant de CHF 106 millions (CHF 95 millions) ont été mises en gage et le potentiel de financement est de CHF 50 millions. Une convention de crédit avec une limite-cadre de CHF 30 millions a également été conclue avec la Banque cantonale de Lucerne. Actuellement aucune cédule hypothécaire n'est mise en gage et le potentiel de financement est donc inexistant.

LITIGES

La Fondation n'est impliquée dans aucun litige.

OPÉRATIONS COMMERCIALES ET TRANSACTIONS PARTICULIÈRES

Durant l'exercice sous revue, aucune opération commerciale ou transaction particulière n'a été conclue.

DÉRIVÉS

Aucune opération en dérivés n'a été conclue.

INDICATIONS CONCERNANT LES ÉCARTS ENTRE LE PRIX D'ÉMISSION ET DE RACHAT

Le prix d'émission d'une part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, majoré d'une commission d'émission. Le prix de rachat d'une part correspond à la valeur d'inventaire d'une part, déduction faite d'une commission de rachat.

RENONCIATION À DES GARANTIES

Aucune garantie n'a été donnée concernant les cours, les produits ou les rendements.

4. APPORTS EN NATURE

Aucun apport en nature n'a été liquidé au cours de la période sous revue (année précédente: CHF 9.9 millions).

Un apport en nature d'une valeur d'environ CHF 48 millions est effectué avec effet au 1^{er} octobre 2022.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Berne, le 4 novembre 2022

À l'assemblée des investisseurs
d'ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier
8002 Zurich

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d'**ECOREAL Fondation Suisse de Placement Immobilier**, comprenant les comptes de fortune et de résultats des immobilisations, le bilan et le compte de résultat de la fortune de base et l'annexe (pages 8 – 14, 18 – 23 et 25 – 31) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022. Les comptes de l'année précédente ont été vérifiés par un autre organe de révision, qui a émis une opinion d'audit sans réserve dans son rapport du 29 octobre 2021.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalie significative.

Ces normes requièrent de planifier et de réaliser l'audit de façon à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives. Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2022 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

Rapport en vertu d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux arts. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation est responsable de l'accomplissement des tâches légales et de l'application des dispositions légales et réglementaires relatives à l'organisation, à la gestion et aux placements, dans la mesure où ces tâches n'incombent pas à l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié que

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et qu'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- des mesures visant à garantir la loyauté dans la gestion de fortune ont été prises et que le respect des obligations de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts sont suffisamment contrôlés par l'organe compétent;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés visaient à préserver les intérêts de la fondation de placement.

Nous renvoyons aux explications relatives au respect des directives de placement du groupe de placement SUISSESELECT (point 3 de l'annexe aux comptes annuels), selon lesquelles la limite maximale fixée par les prescriptions de placement de l'OFSP est dépassée pour un seul immeuble.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées, exception faite de la situation exposée au paragraphe précédent.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

KPMG AG

Andreas Schneider
Expert-réviseur agréé
Responsable de la révision

Buletin Mani
Expert-réviseur agréé



WAGON 4

RAPPORT DE LA DIRECTION

ECOREAL ESTATE SA

SOMMAIRE

Informations concernant l'activité de placement	36
Principaux thèmes traités durant l'année sous revue	36
Pandémie de Covid-19	37
Évaluation des immeubles	37
Développement durable	37
Marketing / Médias sociaux	37
Surfaces vacantes vs stratégies de placement	37
Financement étranger	38
Capitalisation / Réinvestissement	38
Apports en nature	38
Monitoring des immeubles	38
Rétrospective des stratégies de placement et conclusion personnelle	38
Évolution historique du rendement	39
Groupes de placement SUISSECORE Plus et SUISSESELECT	39
Comparaison avec l'indice de référence de la CAFP depuis le lancement des deux groupes de pla-	
Groupe de placement SUISSECORE Plus	42
Politique de placement	42
Caractéristiques	42
Cercle des investisseurs	42
Investissements, projets de construction	42
Surfaces vacantes, taux de pertes sur loyers	44
Développement durable	44
Chiffres-clés du groupe de placement SUISSECORE Plus	45
Rendement brut / Taux d'escompte	46
Groupe de placement SUISSESELECT	48
Politique de placement	48
Caractéristiques	48
Cercle des investisseurs	48
Investissements, désinvestissement, projets de construction	49
Surfaces vacantes, taux de pertes sur loyers	51
Développement durable	51
Chiffres-clés du groupe de placement SUISSESELECT	52
Rendement brut / Taux d'escompte	53

INFORMATIONS GÉNÉRALES

SUR L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT

PRINCIPAUX THÈMES TRAITÉS DURANT L'EXERCICE SOUS REVUE

Les deux événements marquants de l'exercice écoulé ont été l'achèvement des deux grands projets de développement «Living Frames» à Bâle avec 70 appartements et «Wagonlits» à Schlieren avec 178 petits appartements avec dépôt. L'entière location des deux projets avant même la réception officielle des travaux a été une surprise, y compris pour nous, mais elle nous a confirmé que nous avons visé juste. Tout au long de son parcours, l'équipe d'ECOREAL a courageusement décidé de sortir des sentiers battus et de recourir à des moyens innovants: des histoires qui sous-tendent les projets aux méthodes de commercialisation, en passant par les médias sociaux et les méthodes de planification inédites. Fidèles à l'essence même d'ECOREAL, nous avons misé sur la fraîcheur, la créativité et le progrès.

Après le scepticisme initial des autorités, les procédures de planification mises en place différemment par la direction ont fini par trouver un terrain fertile. La première location avec l'intervention d'un influenceur de renommée nationale a eu un impact jusqu'au-delà des frontières cantonales et a assuré un grand succès à la commercialisation. Grâce à une petite équipe agile et compétente, les deux projets ont permis de réaliser des gains de développement exceptionnels, qui profitent désormais entièrement aux investisseurs. Ces deux projets sont en accord avec la stratégie et la tactique de placement. Un succès pour toutes les parties impliquées.

En ce qui concerne les acquisitions d'immeubles existants, nous avons fait preuve d'une certaine retenue. La hausse des taux d'intérêt qui se dessinait était en nette contradiction avec la poursuite de la baisse des rendements à l'achat. Il ne faut pas encourager une trop grande dilution du rendement du cash-flow.

Au cours de la période sous revue, la direction a vérifié à plusieurs reprises les paramètres du portefeuille en collaboration avec la commission de placement pour pouvoir ensuite prendre des décisions de placement intéressantes.

Au cours de la période sous revue, l'activité de placement s'est notamment concentrée sur les objets commerciaux de PME dans le groupe de placement SUISSESELECT. Il s'est avéré que les objets d'une valeur comprise entre CHF 5 et 20 millions offraient des rendements nettement plus élevés que les objets beaucoup plus grands.

Une attention supplémentaire a été accordée aux développements à partir de l'existant ainsi qu'à l'achat de sites présentant un grand potentiel de développement à long terme.

Notre longue expérience de la gestion du plus grand bien commercial du groupe de placement SUISSESELECT, le Stettbacherhof à Dübendorf (commerce avec sous-sols praticables pour les véhicules), a été le point de départ de l'idée de développement d'une logistique urbaine. L'énorme besoin en surfaces logistiques dans le périmètre urbain de Zurich laisse également présager des revenus locatifs plus élevés. Dans ce contexte, les immeubles de la Eichstrasse 44 à Glattpfug s'avèrent être des objets quasiment idéaux pour une mise en œuvre de cette logistique urbaine. De nombreux ateliers avec la commission de placement ont abouti à des idées de projets intéressantes, qui pourraient être mises en œuvre sans difficulté non seulement à Glattpfug, mais aussi sur le site nouvellement acquis de Giubiasco.

Pour l'Eichstrasse 44 à Glattpfug, la recherche de projet est terminée, ce qui pose les jalons de la future réalisation. L'étape suivante devrait consister à lancer l'appel d'offres pour la planification.

Le terrain industriel acheté en janvier 2022 à la Via Linoleum 14 à Giubiasco / Bellinzona est un placement à long terme pour l'avenir. Le terrain est aujourd'hui fortement sous-utilisé, alors que l'aménagement du territoire laisse ici une certaine marge de manœuvre pour accueillir à l'avenir de nouveaux groupes d'utilisateurs. *Pour des informations plus détaillées, voir la rubrique Projets de construction.*

Il s'agit maintenant de mettre en œuvre durablement tous les projets mentionnés et d'autres encore, afin de pouvoir réaliser à moyen terme des gains de développement auxquels les investisseurs pourront participer directement. Pour ce faire, il faut des modes de pensée et d'action visionnaires, complétés par un savoir-faire local, afin d'obtenir des résultats cohérents qui satisfassent à la fois les investisseurs, les utilisateurs, l'environnement et les régions concernées.

Dans le groupe de placement SUISSECORE Plus, l'accent a été mis sur l'achèvement des grands projets de construction «Wagonlits» à Schlieren et «Living Frames» à Bâle. Les deux projets ont été mis au point par la direction d'ECOREAL ESTATE AG à l'aide d'un procédé jusqu'ici inédit dans l'industrie. Le projet a notamment été mené à bien en plusieurs étapes efficaces lors de divers ateliers avec des architectes, des planificateurs et les autorités. Les deux projets ont su convaincre la clientèle, de sorte que les biens ont pu être transférés dans le parc immobilier entièrement loués. Une belle réussite pour toutes les parties impliquées.

Les projets n'ont pas été confrontés à des dépassements de coûts ni à des problèmes de délais, notamment parce que la direction a suivi de très près les planificateurs, en particulier pendant la période difficile de la pandémie. Dans les deux projets de Zurich et de Bâle, les bénéfices du développement reviennent à 100 % aux investisseurs de la Fondation de placement Ecoreal.

Les grands projets de construction en cours, comme le «Freiley» à Zurich ou le projet tessinois «Al-Pianton», avancent conformément au calendrier et respectent le budget présenté.

PANDÉMIE DE COVID-19

La task force de la direction mise en place au début de la pandémie est devenue obsolète. Les affaires courantes sont de retour et même un virus mondial n'aura pas réussi à ébranler la stabilité du marché immobilier suisse. En bref, les conséquences de la pandémie n'ont pas non plus affecté durablement la stabilité du portefeuille de la Fondation de placement ECOREAL. L'immobilier commercial du groupe de placement SUISSESELECT s'est notamment révélé être un stabilisateur en temps de crise.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

À ce jour, les immeubles sont évalués sur quatre trimestres au cours de l'exercice. La plupart des objets est actuellement évaluée par Wüest Partner AG, Zurich. Deux autres évaluateurs accrédités sont responsables des objets spéciaux.

Sur la base du concept de rénovation revu régulièrement, la direction s'assure que les rénovations futures et les changements de locataires sont inclus dans l'évaluation et pris en compte de manière appropriée.

À la fin de l'exercice, les estimateurs confirment par écrit la valeur vénale actuelle ou l'ajustent si nécessaire.

L'évolution des coûts des projets de construction est examinée par la direction sur une base trimestrielle, à l'aide d'un test de dépréciation. Un estimateur externe est également impliqué selon le cas. Les rapports sont établis trimestriellement sous la forme d'un rapport sur l'état du projet.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans le cadre de ses activités, la Fondation de placement ECOREAL accorde une égale attention à la durabilité économique, à la responsabilité sociale et à la compatibilité écologique.

ECOREAL réfléchit en permanence à la question de la durabilité. Nous voulons concilier les aspects écologiques, sociaux et économiques et considérons la durabilité comme une responsabilité d'entreprise.

Au cours de l'exercice, trois chauffages ont été remplacés par des sources d'énergie renouvelables. Quatre autres sont déjà en phase de planification avancée. Lorsque cela est possible et pertinent, ECOREAL se raccorde à des réseaux de chauffage urbain pour ainsi assumer sa responsabilité sociale en s'engageant dans la communauté pour un avenir durable.

MARKETING / MÉDIAS SOCIAUX

Les médias sociaux s'étant déjà révélés être un moyen de publicité et de commercialisation efficace pour la Fondation au cours de l'exercice précédent, la direction s'est penchée de manière plus approfondie sur le média du moment au cours de la période sous revue. Les gérances externes ont également été activement envoyées sur les médias sociaux, afin qu'elles puissent elles aussi s'adresser à un plus grand nombre en un temps réduit.

ECOREAL elle-même a régulièrement publié des posts, des stories et des reels sur Instagram, fournissant ainsi aux investisseurs, locataires, clients et autres abonnés les principales informations et actualités de la Fondation.

Diverses utilisations intermédiaires de l'entrepôt «Freiley» ont permis au projet d'acquérir une notoriété régionale pendant sa phase de construction et avant même le début de sa commercialisation. Il impacte également déjà la promotion du lotissement et du quartier. Outre la location pour diverses fêtes, le lieu a pu être utilisé, entre autres, pour une séance photo d'un atelier de couture zurichois.

Les deux nouveaux projets de construction achevés, «Wagonlits» et «Living Frames», bénéficient d'une attention médiatique exceptionnelle, ce qui renforce le fait que les projets se distinguent par leur architecture tout en étant fonctionnels, comme le montre le taux de location complet. Les articles parus dans les revues *Hochparterre* et *Hauseigentümergebund* ainsi que sur la plateforme de la «Fondation suisse du patrimoine bâti» constituent une excellente publicité pour la Fondation. En outre, une vidéo publicitaire de Miele sur Mikro-Living, enregistrée au «Wagonlits» à Schlieren, sera bientôt disponible.

La porte du projet «Living Frames» a été grandement ouverte aux personnes intéressées lors de l'Open House Basel au printemps 2022. Open House Basel a présenté «Living Frames» comme un projet à ne surtout pas manquer et plusieurs centaines de personnes intéressées par le projet sont venues, réparties sur deux jours. Les locataires commerciaux ont présenté leurs entreprises et certains locataires privés ont également donné un aperçu de leur foyer.

Des membres de la direction et du Conseil de fondation se sont également mêlés aux personnes intéressées pour prendre le pouls du «Living Frame».

SURFACES VACANTES VS STRATÉGIES DE PLACEMENT

Il est une fois de plus indispensable de répéter que LES SURFACES VACANTES FONT PARTIE DE NOTRE STRATÉGIE DE PLACEMENT CORE Plus (SUISSECORE Plus) et Opportunistic (SUISSESELECT) et offrent à nos investisseurs l'opportunité de participer pleinement aux bénéfices de développement!

De par leur nature même, ces deux stratégies nécessitent parfois un taux de vacance relativement élevé en raison notamment de travaux de transformation.

Si l'on considère le taux de vacance corrigé, on constate que le groupe de placement SUISSECORE Plus présente un faible taux de vacance: si l'on ventile les surfaces vacantes par nombre de logements, on constate qu'au 30 septembre 2022 76 logements sur un total de 2'123 sont vacants. Parmi eux, 43 appartements ne sont pas loués suite à une rénovation. Cela signifie qu'en raison de la fluctuation normale, on obtient, par rapport à l'ensemble du portefeuille, un taux de vacance en nombre de logements d'environ 1.6% (33 / 2123).

Étant donné les stratégies mises en place, cela montre que les taux de vacance ne peuvent pas être lus comme des chiffres bruts. Une vision différenciée de ces taux s'impose.

FINANCEMENT ÉTRANGER

Le taux de financement étranger est sciemment resté faible afin de ne pas impacter le rendement. ECOREAL a toutefois la possibilité de contracter un emprunt à court terme pour financer un achat, ce qui a d'ailleurs été fait.

CAPITALISATION / RÉINVESTISSEMENT

Conformément à la décision prise cette année par le Conseil de fondation, les bénéfices seront capitalisés dans les deux groupes de placement à la fin de l'exercice. En effet, les revenus peuvent être réinvestis à des fins de rénovation ou pour d'autres achats, ce qui permet aux investisseurs de bénéficier d'un bon rendement.

Les immeubles qui ne sont plus conformes à la stratégie sont vendus de manière sélective afin, entre autres, d'éliminer les risques du portefeuille ou de parvenir à un rajeunissement naturel du groupe de placement. Le produit des ventes est réinvesti rapidement.

APPORTS EN NATURE

Durant l'été 2022, la direction d'ECOREAL a mené des négociations fructueuses avec un institutionnel tessinois concernant un apport en nature d'une valeur d'environ CHF 48 millions. Onze immeubles dans le canton du Tessin sont intégrés ainsi qu'un objet dans le canton des Grisons. La prescription a eu lieu en septembre 2022, les objets avec avantages et inconvénients étant transférés au 1^{er} octobre 2022, la transaction ne se déploiera donc qu'au cours du nouvel exercice 2022 / 23.

MONITORING DES IMMEUBLES

Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir une copie du monitoring des immeubles des groupes de placement SUISSE-CORE Plus et SUISSESELECT. Ce document comprend, entre autres, le bilan et le compte de fortune, le compte de résultat par objet, la comptabilité des investissements, l'évolution de la valeur et du rendement ainsi qu'une vue d'ensemble des investissements.

RÉTROSPECTIVE DES STRATÉGIES DE PLACEMENT ET CONCLUSION PERSONNELLE

Il y a environ 13 ans, le fondateur Hans Jürg Stucki a lancé avec sa société de gestion ECOREAL ESTATE SA deux groupes de placement plutôt inhabituels pour les fondations de placement. Les stratégies dans les domaines CORE Plus et Opportunistic étaient à l'époque plus connues à l'étranger que sur la scène immobilière suisse. À ce jour, plus de 150 investisseurs se sont laissés convaincre de la valeur ajoutée de ces produits d'investissement. La «famille des fondateurs» tient donc ici à les remercier chaleureusement pour leur confiance.

De plus, la tactique de placement pour le premier groupe de placement destiné à la création de la fondation a été choisie de sorte que, dans le groupe de placement SUISSECORE Plus, l'achat se fasse sur la masse et avec de nombreux petits volumes de placement. Grâce à cela, nous avons pu atteindre jusqu'à présent une diversification et une stabilité extrêmement élevées.

Certains investisseurs ont critiqué et continuent de critiquer les taux de vacance. Au premier abord, il est difficile de comprendre que les surfaces vacantes peuvent faire partie d'une stratégie et offrir de grandes chances de plus-value.

Cela se vérifie également dans les régions où les taux de logements vacants sont supérieurs à la moyenne par rapport aux emplacements centraux. Un bien immobilier bien planifié peut tout autant fonctionner dans un endroit plutôt «difficile». Une pénurie de logements alimente une politique de régulation du marché de la location. Les dérives négatives sont connues à Genève et seront également observées à l'avenir dans la ville de Bâle, où une loi plus stricte sur les locataires a été adoptée par la population au cours de l'année sous revue.

La direction d'ECOREAL ESTATE SA cèdera son mandat de direction à la fin de l'année 2022. L'équipe de Hans Jürg Stucki remet entre de nouvelles mains une organisation qui fonctionne et qui est gérée de manière rigoureuse et professionnelle. Pendant plus d'une décennie, la collaboration hétérogène avec les prestataires de services externes a été le facteur de réussite de la Fondation.

La grande compétence professionnelle et la compréhension de la politique de placement de la commission de placement ainsi que l'indépendance de la société de gestion ont toujours été les principaux piliers du succès de la Fondation.

ECOREAL ESTATE AG remercie donc les investisseurs et les partenaires qui l'ont soutenue en toute confiance depuis la création de la Fondation et qui ont cru en notre groupe hors du commun et un peu différent. Nous souhaitons à la Fondation de placement ECOREAL tout le meilleur pour l'avenir, en espérant qu'elle continuera à fonctionner dans l'esprit de son fondateur.

La direction d'ECOREAL ESTATE AG

Zurich, le 30 septembre 2022

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU RENDEMENT

Groupe de placement SUISSECORE Plus

Exercice au	Total Rendement du placement	Rendement du cash-flow Base produits nets ¹⁾	Base Produits non réal.	Total du bilan / patrimoine brut	Prêts hypothécaires	Financement étranger	Phases
30.09.2010	4.58 %	2.55 %	2.03 %	64'304'106	–	0.0 %	–
30.09.2011	5.97 %	4.03 %	1.94 %	246'713'006	6'365'000	2.6 %	–
30.09.2012	5.46 %	3.57 %	1.89 %	333'221'583	7'240'000	2.2 %	Projets de développement
30.09.2013	3.85 %	2.80 %	1.05 %	421'706'798	815'000	0.2 %	Activité de construction
30.09.2014	4.01 %	2.54 %	1.47 %	527'282'765	755'000	0.1 %	Activité de construction
30.09.2015	4.70 %	3.14 %	1.56 %	577'678'405	695'000	0.1 %	Activité de construction réduite
30.09.2016	5.56 %	2.91 %	2.65 %	669'128'060	5'135'000	0.8 %	Consolidation
30.09.2017	4.30 %	3.22 %	1.08 %	797'266'686	–	0.0 %	Activité de construction
30.09.2018	3.40 %	2.97 %	0.43 %	869'976'365	–	0.0 %	Activité de construction
30.09.2019	3.84 %	3.02 %	0.82 %	911'963'009	–	0.0 %	Activité de construction
30.09.2020	3.38 %	2.55 %	0.83 %	974'986'181	–	0.0 %	Activité de construction
30.09.2021	6.18 %	2.64 %	3.54 %	1'088'189'274	–	0.0 %	Consolidation
30.09.2022	9.68 %	2.82 %	6.86 %	1'244'340'450	–	0.0 %	Consolidation
Moyenne depuis la création	5.09 %	3.04 %	2.05 %				

Groupe de placement SUISSESELECT

Exercice au	Total Rendement du placement	Rendement du cash-flow Base produits nets ¹⁾	Base Produits non réal.	Total du bilan / patrimoine brut	Prêts hypothécaires	Financement étranger	Phases
30.09.2012	3.17 %	2.45 %	0.72 %	131'225'556	–	0.0 %	–
30.09.2013	6.42 %	5.68 %	0.74 %	196'926'995	42'000'000	21.3 %	–
30.09.2014	5.95 %	6.10 %	-0.15 %	226'088'341	42'000'000	18.6 %	–
30.09.2015	5.28 %	5.43 %	-0.15 %	268'949'488	42'000'000	15.6 %	–
30.09.2016	5.01 %	5.02 %	-0.01 %	297'676'160	42'000'000	14.1 %	Activité de construction
30.09.2017	5.02 %	4.47 %	0.55 %	354'107'745	46'587'500	13.2 %	Activité de construction
30.09.2018	4.69 %	4.14 %	0.55 %	401'858'296	22'437'500	5.6 %	Activité de construction
30.09.2019	6.26 %	4.91 %	1.34 %	426'055'737	–	0.0 %	Consolidation
30.09.2020	4.36 %	4.37 %	-0.01 %	477'124'517	11'000'000	2.3 %	Pandémie de Covid-19
30.09.2021	5.56 %	4.71 %	0.85 %	503'453'913	10'000'000	2.0 %	Consolidation
30.09.2022	6.31 %	4.38 %	1.93 %	575'700'142	41'000'000	7.2 %	Consolidation
Moyenne depuis la création	5.53 %	4.92 %	0.61 %				

¹⁾ Le rendement du cash-flow a été calculé sur la base des produits nets de l'exercice comptable. Pour des raisons de comparabilité continue, les plus-values en capital extraordinaires réalisées sur la vente de biens immobiliers ainsi que les transactions en rapport avec des placements immobiliers indirects au sein de la Fondation sont pris en compte comme n'ayant pas d'incidence sur le cash-flow.

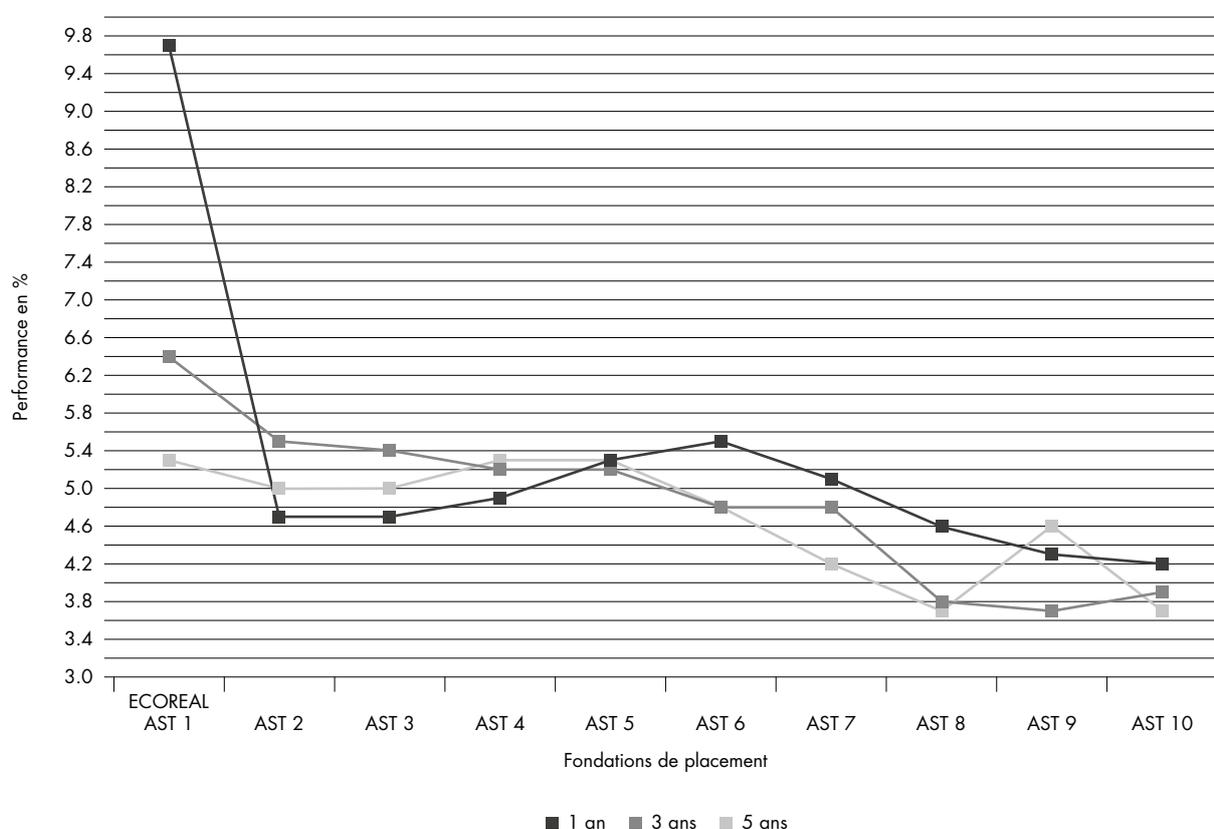
COMPARAISON AVEC L'INDICE DE RÉFÉRENCE DE LA CAFP

DEPUIS LE LANCEMENT DES DEUX GROUPES DE PLACEMENT

Groupe de placement SUISSECORE Plus

C'est avec une certaine fierté que nous constatons que dans le rapport de performance de la CAFP du 30 septembre 2022, le groupe de placement SUISSECORE Plus occupe la première place pour les années de comparaison sur un an, trois ans et cinq ans.

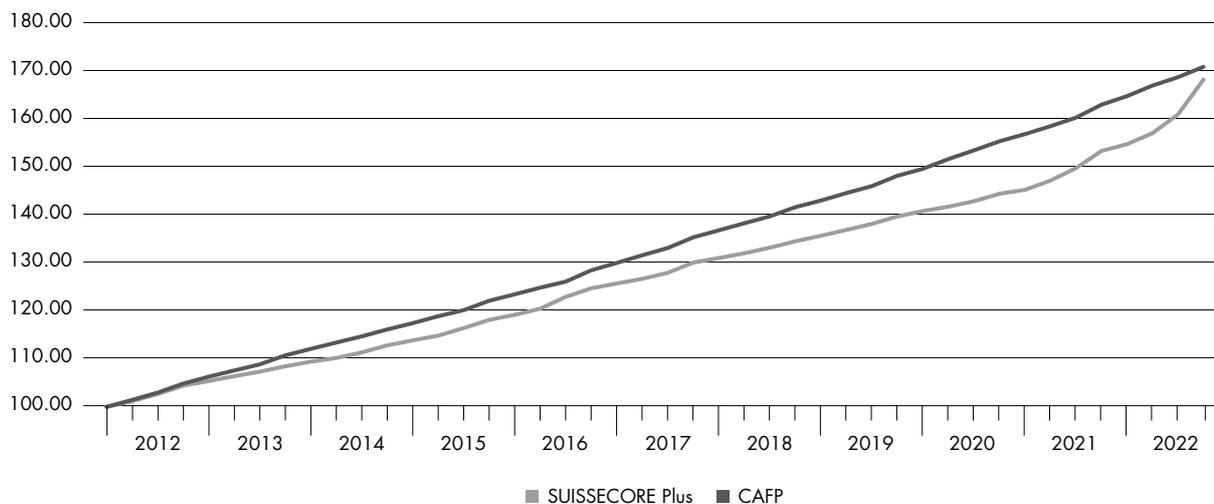
Comparaison des performances de la CAFP Immobilier Suisse Mixte au 30.09.2022



Ce résultat a pu être obtenu après une activité de construction active suivie d'une consolidation avec les stratégies CORE Plus et Opportunistic.

Une rétrospective des 13 dernières années montre que le groupe de placement SUISSECORE Plus met en œuvre avec succès la stratégie CORE Plus. Le développement est typique d'un tel produit. La politique de placement de SUISSECORE Plus prévoyait d'acquiescer d'abord un grand nombre de petits immeubles afin de pouvoir générer du cash-flow. À partir de 2014, les premiers objets en développement ont été acquis pour être transférés en 2016 dans les constructions achevées. Les premiers gains de valorisation ont été générés. Au fil des années, l'écart avec l'indice de référence de la CAFP s'est creusé. Les premiers grands projets de construction développés par la direction d'ECOREAL ESTATE AG ont été mis en service à partir de 2021, ce qui a permis d'améliorer une première fois la performance par rapport à l'indice de référence. Dans les années à venir, d'autres projets de construction pourront être transférés. Les gains de valorisation en faveur des investisseurs sont significatifs. La performance s'est améliorée en peu de temps grâce au passage des projets de construction à l'indice de référence, qui va pouvoir être battu au cours des prochains trimestres. Cela montre que la patience, la prudence, une gestion active et la continuité sont indispensables pour mettre en œuvre avec succès la stratégie CORE Plus.

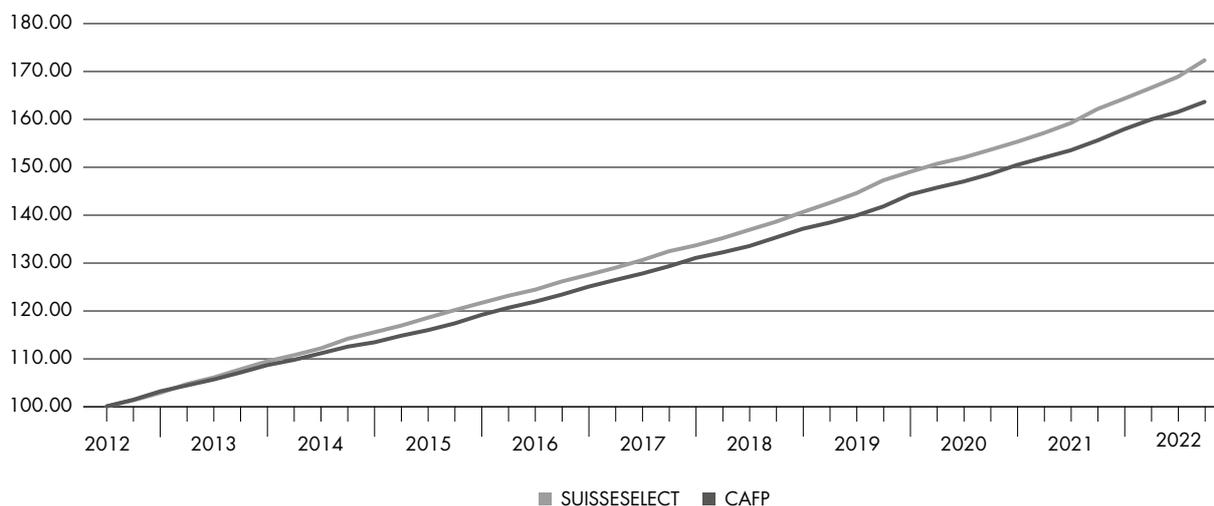
Comparaison de la performance SUISSECORE Plus avec l'indice CAFI Immobilier Mixte à partir du 01.01.2011



Groupe de placement SUISSESELECT

L'histoire du groupe de placement SUISSESELECT ne manque pas non plus de succès. Depuis sa création en 2012, le groupe de placement a «surperformé» par rapport à l'indice de référence de la CAFI.

Comparaison de la performance SUISSESELECT avec l'Immo Index CAFI Immeubles commerciaux à partir du 01.07.2012



Les investissements dans l'immobilier des PME doivent être mûrement réfléchis et bien encadrés. Même en cas de crise, ces investissements se révèlent résistants et constants dans leur croissance. Cependant, il s'est également avéré que pour mettre en œuvre cette stratégie avec succès, la direction doit opérer en contact avec les locataires commerciaux. Pour connaître les besoins des PME locataires, il faut en effet une communication d'égal à égal avec les clients.

GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

POLITIQUE DE PLACEMENT

SUISSECORE Plus investit principalement dans des immeubles d'habitation du segment de loyers modérés situés dans des villes et des agglomérations en Suisse et, dans une moindre mesure, dans des immeubles commerciaux et industriels.

Stratégie d'investissement hybride

Les immeubles sont bien diversifiés du point de vue de leur taille, de leur structure d'âge et de leur répartition géographique. Cette diversification contribue notablement à la stabilité et à la rentabilité du portefeuille (Core).

La gestion active du portefeuille, telle que la commercialisation professionnelle, les rénovations ou le changement du mode de financement, ainsi que le développement de projets et la vente d'objets génèrent des plus-values et garantissent durablement la rentabilité (CORE Plus).

Le portefeuille est étoffé grâce à l'intégration sélective de projets de construction et de développement. Il en découle une amélioration des perspectives de rendement sur le long terme.

Philosophie d'investissement

Une grande attention est accordée non seulement à la sélection des objets, mais à l'obtention d'effets de masse dans le portefeuille. Celui-ci est continuellement rajouté grâce à des transactions ciblées.

CERCLE DES INVESTISSEURS

À la date du bilan, le groupe de placement SUISSECORE Plus comptait 124 (112) investisseurs. Le capital appelé est passé de CHF 763 millions à CHF 788.6 millions et le capital souscrit de CHF 763 millions à CHF 788.6 millions.

INVESTISSEMENTS, PROJETS DE CONSTRUCTION

Investissements

Immeuble d'habitation, Via Roncaccio 5 / 7, 6900 Lugano (TI)

- Immeuble construit en 1981 comprenant 30 unités d'habitation
- Bien situé, accessible à pieds de la gare

Immeuble d'habitation, Via Dr. Giovanni Varesi 25, 6600 Locarno (TI)

- Immeuble construit en 1979 comprenant 40 unités d'habitation et un établissement de restauration
- Très bonne micro-localisation, proche du centre et du lac

Immeuble commercial, Soodring 27, 8134 Adliswil (ZH)

- Immeuble construit en 1954, loué à un locataire unique
- Le bien immobilier a été acheté en tant que complément au terrain à bâtir existant du Soodring 25

CARACTÉRISTIQUES

Catégorie de placement

Immeubles situés en Suisse, principalement dans le segment résidentiel (60 % min.)

Profil de risque

Core et CORE PLUS

Structure des locataires

En ce qui concerne le mélange de locataires, l'accent est mis sur les classes de revenus inférieurs et moyens. En conséquence, une attention particulière est accordée à la modération des loyers lors de la sélection des biens immobiliers, qui permettent de répercuter d'éventuelles rénovations.

Profil des immeubles

Acquisition de biens immobiliers existants avec des revenus stables (Core) ainsi que de biens immobiliers pour la restructuration ou la création de plus-values (CORE Plus).

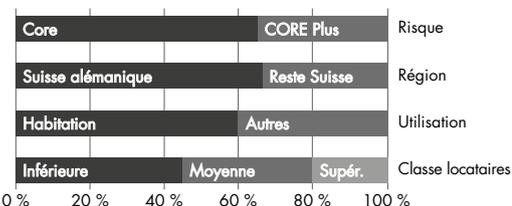
Surfaces vacantes

Du fait de la stratégie d'investissement hybride, le taux de vacance oscille entre 4 % et 8 %. La mise en œuvre active de la stratégie Core Plus implique un taux de vacance plus élevé en raison de travaux de rénovation et de projets de développement.

Objectif de rendement

De 2.5 % à 3.5 % (performance VNI)

Répartition des risques



Projets de construction

Vue d'ensemble des constructions en cours et des rénovations cycliques majeures

Immeuble	Utilisation actuelle	Cas d'investissement Horizon	Chances / risques
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84 – 88 b	Appartements	173 micro-appartements Coûts des travaux: env. CHF 43 millions	Le bien a été intégré au portefeuille entièrement loué.
4052 Bâle (BS) Hardstrasse 43	Projet de construction en cours d'exécution	70 appartements, surfaces commerciales Coûts des travaux: env. CHF 25 millions	Le bien a été intégré au portefeuille entièrement loué.
3014 Berne (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17 / 17 a Moserstrasse 27	Habitation / bureaux / commerce / entrepôt / PP	Rénovation / aménagement des combles 74 appartements, surfaces commerciales Coûts des travaux: env. CHF 11 millions	Le bien a été intégré au portefeuille entièrement loué.
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Commerce de détail / artisanat / habitation	Surélévation, 16 appartements, commerce de détail Coûts des travaux: env. CHF 5 millions Emménagement mi-2022	Absorption
8047 Zurich (ZH) Freilagerstrasse 5 / 11 / 19	Habitation / bureaux / commerce / entrepôt / PP	Construction de 82 logements de remplacement, 8 unités commerciales Coûts des travaux: env. CHF 38 millions Fin de la construction: env. été 2024	Très forte demande, des négociations sont déjà en cours avec des locataires de commerces/bureaux. Dépollution achevée dans le cadre du budget, mandats attribués à plus de 90 %. Un bénéfice de développement élevé est escompté.
6500 Bellinzona (TI) V. San Gottardo 14	Projet de construction	Projet de construction neuve de 85 appartements, local commercial Coûts des travaux: env. CHF 32 millions Début des travaux: nov. 2021. Actuellement en construction selon le programme de construction. Les travaux sont attribués à plus de 80 %. Les coûts sont conformes au budget. Début de la première location: à partir de fin mai 2023.	Petits appartements convenant aussi aux pendulaires / absorption
Canobbio	Terrain à bâtir / projets de construction en cours de planification	Projet de construction neuve d'environ 76 appartements Coûts des travaux: env. CHF 27 millions Permis de construire déposé fin 2021. 2 oppositions en suspens. Permis de construire en suspens.	Belle vue, facile d'accès, règlement de lotissement en vigueur / absorption, oppositions concernant la route d'accès, la liaison avec le toit et les immissions de la pompe à chaleur. Le canton a validé le projet de construction comme pouvant faire l'objet d'une autorisation.
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25 Sihltalstrasse 58	Terrain à bâtir / PP / entrepôt	Développement du site Élaboration d'un plan directeur Contrat d'utilisation intermédiaire de 10 ans conclu avec le détaillant LIDL Suisse SA, ouverture vers déc. 2022	Nouveau plan directeur par la ville d'Adliswil à partir de 2024: reclassement de zone, utilisation résidentielle / approbation plan directeur cantonal
5012 Schönenwerd (SO) Gösgerstrasse 13 – 15 Gösgerstrasse 18 – 24 Baumstrasse 22 Bahnstrasse 43 (Bally Cluster)	Nouvelle répartition habitation / travail	Accompagnement de la révision du plan local (4 ^e édition / 3 ^e opposition) Préparation du projet de réaffectation	Nouveau avec une partie habitat, la gare CFF sera aménagée avec une connexion directe à la gare centrale de Zurich / retard dans l'approbation de la révision du plan local
4057 Bâle (BS) Klingentalgraben 7	Habitation	Rénovation cyclique majeure de 2022 à 2023, production de chaleur neutre en CO ₂ Coûts des travaux: env. CHF 4 millions	Attractivité accrue, exploitation du potentiel des loyers / oppositions, absorption, actuellement retard suite à une opposition, cas juridiques
4057 Bâle (BS) Klingentalstrasse 1 / 3	Hôtel, habitation Utilisation intermédiaire	Développement de projet Procédure d'atelier, production de chaleur neutre en CO ₂ Début des travaux: 2024/2025	Attractivité accrue, développement du quartier / obligations administratives, coûts de construction
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 5 / 7 / 7 a	Habitation et commerce CE	Rafraîchissement extension balcons 2022/23 Coûts des travaux: env. CHF 1,3 millions	Attractivité accrue, exploitation du potentiel des loyers
3510 Konolfingen (BE) Bodenackerweg 4	Habitation	Rénovation (salles d'eau, cuisine) à l'automne 2022 Remplacement du chauffage au printemps 2023 Coûts des travaux: env. CHF 2 millions	Attractivité accrue, absorption, réduction des émissions de CO ₂

SURFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS

Surfaces vacantes

La Fondation de placement ECOREAL poursuit une stratégie d'investissement hybride Core et Core Plus. La stratégie Core Plus implique de résilier socialement les baux, puis de rénover et de relouer les logements. Il peut alors arriver que le taux de vacance augmente fortement à court terme. Les projets de construction achevés ont fait porter le nombre de logements à 2'123, ce qui équivaut à 350 de plus que l'année précédente. La répartition entre les projets de rénovation et de restructuration se présente comme suit:

Surfaces vacantes au 30.09.2022 sur la base du nombre d'appartements:		
Nombre d'appartements	2'123	
Dont inoccupés	76	(vacance absolue)

Les surfaces vacantes se répartissent comme suit:		
Surfaces vacantes Grandes rénovations	35	(Rorschach, Lucerne, Konolfingen)
Surfaces vacantes Rafrâichissements	18	(changement de locataire)

Total des surfaces vacantes suite à des rénovations	43	
Vacance résultant d'une fluctuation normale	33	(vacance relative)

Le taux de vacance relatif selon le nombre de logements est de 1.6 % (33 / 2'123).

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Conformément à son concept de durabilité, la Fondation publie chaque année un rapport de durabilité consultable sur son site Internet (www.ecoreal.ch). L'analyse du portefeuille a mis en évidence les potentiels d'économie suivants:

Évaluation du potentiel d'économie d'énergie	Nombre de biens	en %
Potentiel d'économie faible	18	19 %
Potentiel d'économie moyen	34	35 %
Potentiel d'économie élevé	33	34 %
Biens non évaluables (en cours)	11	12 %
Total	96	100 %

Environ 2/3 des immeubles présentent un potentiel d'économie faible ou moyen. Ce dernier a légèrement augmenté par rapport à l'année précédente. Il s'agit d'un effet normal, car les quantités annuelles d'énergie sont soumises à une certaine volatilité en raison du comportement des utilisateurs. Cette année encore, il a été possible de les réduire d'environ 11 % grâce au renouvellement de systèmes de production de chaleur (p. ex. chauffage urbain). L'intensité énergétique est de 55 KWh/m²a.

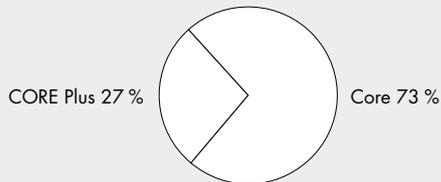
CHIFFRES-CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSECORE PLUS

Répartition géographique



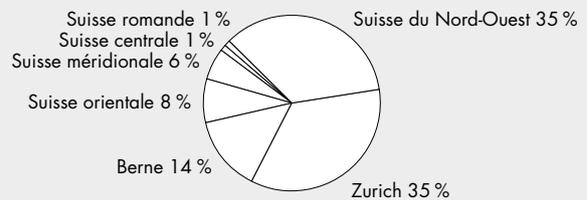
Structure du portefeuille

Répartition des risques



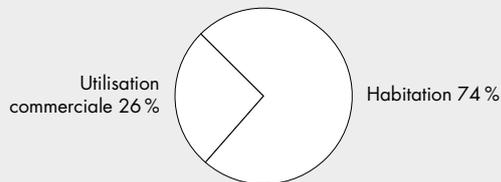
Base: valeurs vénales

Répartition par grandes régions



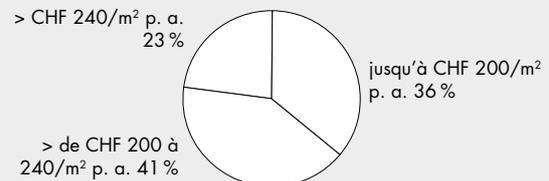
Base: valeurs vénales

Type d'utilisation



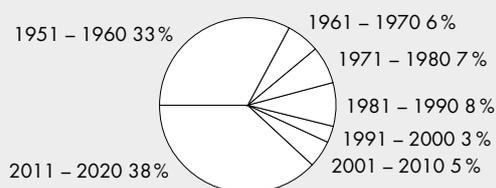
Base: valeurs vénales

CHF/m² p.a., habitation



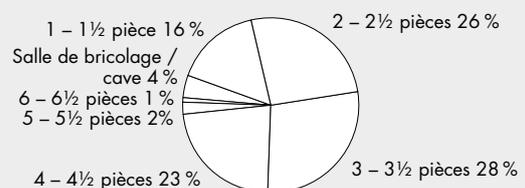
Base: produit locatif théorique

Structure d'âge (année de construction)



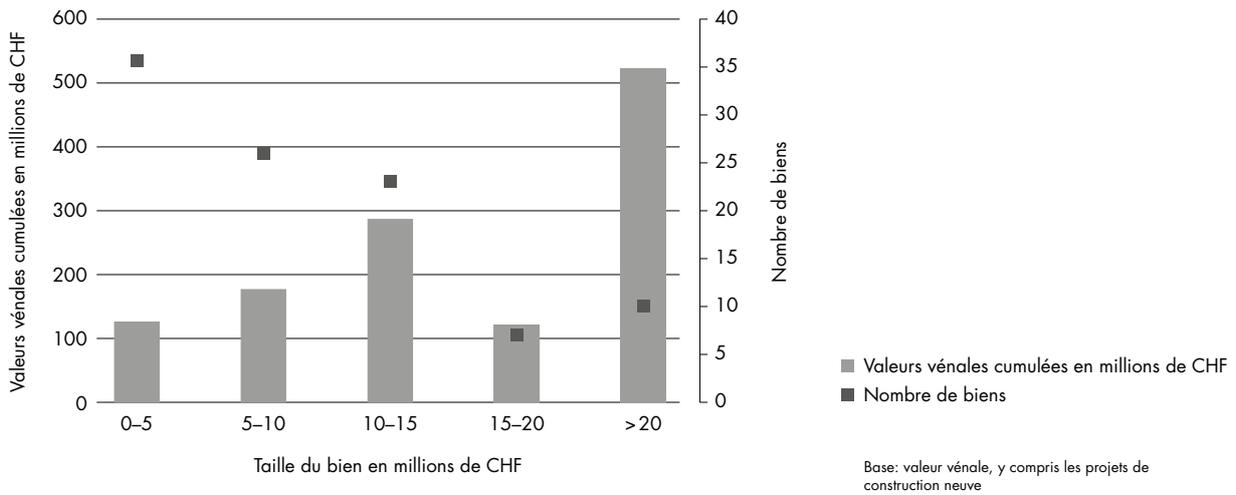
Base: valeurs vénales, y compris les projets de construction neuve

Appartements par nombre de pièces



Base: objets existants, y compris les projets de construction neuve

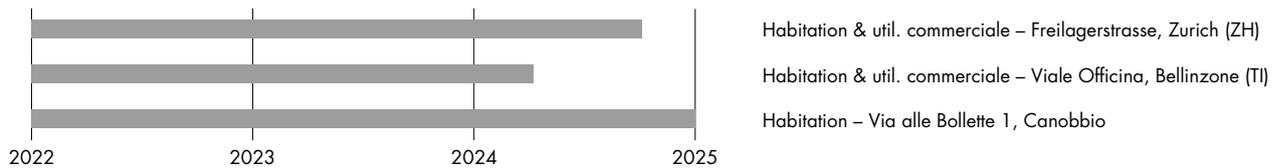
Portefeuille par taille de bien



Taille des logements Objets existants et projets de construction neuve

	appt 1 – 1½ pièce	2 – 2½ pièces	3 – 3½ pièces	4 – 4½ pièces	5 – 5½ pièces	6 – 6½ pièces	Salle de bricolage / cave	Total	Surface totale
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	m ²
Objets existants	370	535	607	540	63	8	87	2'210	158'316
Projets de construction neuve	19	97	93	33	5	0	0	247	17'082
Total	389	632	700	573	68	8	87	2'457	175'398
Part	16%	26%	28%	23%	2%	1%	4%	100%	

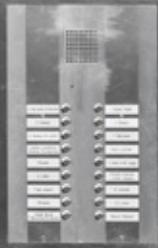
Calendrier d'achèvement des projets de construction (début des travaux)



RENDEMENT BRUT / TAUX D'ESCOMPTE

Les rendements bruts les plus élevés calculés pour cinq immeubles sont compris entre 7.3 % et 9.7 %, les plus faibles sont compris entre 2.6 % et 3.1 %. Le taux d'escompte réel moyen est de 2.81 % (3.06 %).

23



GROUPE DE PLACEMENT SUISSESELECT

POLITIQUE DE PLACEMENT

Politique de placement sélective

Le groupe de placement SUISSESELECT investit dans des immeubles commerciaux ou à affectation spéciale situés dans toute la Suisse ainsi que dans une faible proportion d'immeubles de bureaux (immeubles Select). Les objets sont sélectionnés avec soin afin d'obtenir une stabilité du rendement comparable à celle d'un portefeuille d'immeubles d'habitation. Dans le cadre de la gestion active des placements, le portefeuille fait l'objet d'une gestion active et la structure complexe des locataires est prise en compte.

Avantages des immeubles commerciaux

- Politique d'acquisition sélective possible grâce à une offre relativement importante
- Les immeubles artisanaux de PME, resp. les objets «sale-and-rent back» avec des baux «triple net» se distinguent par de faibles besoins d'entretien et de rénovation
- Frais de gestion réduits grâce au roulement moins fréquent des locataires

Philosophie d'investissement

La priorité est accordée aux objets en propriété exclusive bénéficiant d'une situation centrale. Les baux à loyer doivent être conclus pour une durée de trois à cinq ans minimum. La taille des objets est comprise entre CHF 5 millions et CHF 100 millions. Les objets représentant un volume important doivent se caractériser par une structure des locataires et d'affectation bien diversifiée et une situation d'excellente qualité. Le portefeuille va en outre être enrichi d'immeubles de rapport ayant une affectation classique (p. ex. logistique) ou de parts de copropriété.

CERCLE DES INVESTISSEURS

À la date du bilan, le groupe de placement SUISSESELECT comptait 76 (73) investisseurs. Le capital souscrit est passé de CHF 347.3 millions à CHF 348.4 millions et le capital appelé de CHF 342.3 millions à CHF 348.4 millions.

CARACTÉRISTIQUES

Catégorie de placement

Immeubles commerciaux et spéciaux

Profil de risque

Hybride: Core et Opportunistic

Surfaces vacantes

Taux de vacance compris entre 8 % et 15 % pour la réserve d'offre (expansion de locataires existants). La mise en œuvre active de la stratégie Opportunistic entraîne un taux de vacance plus élevé durant certaines phases en raison des rénovation et de développements.

Structure des locataires

Une grande attention est accordée au mix sectoriel de la structure des locataires, afin d'obtenir une bonne diversification tout en réduisant le risque. Un mix d'affectation équilibré garantit également un flux de trésorerie stable. La répartition entre des volumes de placement faibles et moyens contribue à améliorer la liquidité.

Profil des immeubles

Immeubles spéciaux, immeubles commerciaux, immeubles de bureaux

- Usines / ateliers pour PME
- Surfaces logistiques / entrepôts
- Centres de recherche
- Centres commerciaux, magasins spécialisés
- Établissements de restauration
- Écoles
- Parkings

Immeubles à affectation mixte résidentielle / commerciale

Volume cible

> CHF 0.65 milliard

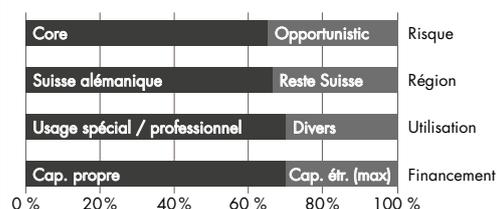
Objectif de rendement

De 3.75 % à 4.75 % (performance VNI)

Tactique actuelle

- Taux de vacance compris entre 8 % et 15 % pour la réserve d'offre (expansion de locataires existants)
- Objets bénéficiant d'une bonne situation (emplacements A, B et C)
- Bonne diversification des locataires
- Différentes durées de bail
- Taux de financement étranger compris entre 5 % et 15 %

Répartition des risques



INVESTISSEMENTS, DÉINVESTISSEMENT, PROJETS DE CONSTRUCTION

Investissements

Terrain industriel, Via Linoleum 14, 6512 Giubiasco / Bellinzona (TI)

- Ancien site industriel d'une superficie de 22'423 m²
- Composé d'aires de stationnement, d'espaces verts, d'un raccordement ferroviaire et de plusieurs bâtiments industriels de différentes années de construction et dans différents états
- Le produit locatif du portefeuille fournit un rendement de base d'environ 3 %, qui peut encore être augmenté par une utilisation intermédiaire
- Site pour développement à plus long terme (Opportunistic)

Immeuble commercial, Grindelstrasse 23, 8303 Bassersdorf (ZH)

- Immeuble construit en 1986 avec 2'270 m² de surface commerciale / de bureaux et 2'225 m² d'entrepôts
- Région de croissance attractive et qui offre un potentiel de développement avec la planification cantonale du Glattalbahnhof (Core)

Immeuble commercial, Waldeckstrasse 100, 4132 Muttenz (BL)

- Immeuble construit en 1990 avec 2'189 m² de surface commerciale
- Immeuble entièrement loué et bien desservi par les transports (Core)

Immeuble commercial, Rheinstrasse 36 / 38, 8212 Neuhausen am Rheinfall

- Immeuble construit en 2003, rénovation en 2022, 3'205 m² de bureaux et 542 m² d'entrepôts
- Immeuble établi bien desservi par les transports (CORE)

Immeuble de bureaux, Spinnereistrasse 3, 5300 Turgi (AG)

- Immeuble construit en 1976 avec 2'241 m² de bureaux
- Bonne macro-localisation, proximité de la gare et potentiel d'exploitation (Core)

Immeuble commercial, Witzbergstrasse 25, 8330 Pfäffikon (ZH)

- Immeuble construit en 1991 avec 2'138 m² de surface commerciale et 290 m² de surface habitable
- Entièrement loué, loué légèrement en-dessous du marché (Opportunistic)
- Micro-localisation attractive dans la zone industrielle, à environ 800 mètres du centre de la commune de Pfäffikon
- Commerces pour les besoins quotidiens et zone de loisirs accessibles à pieds
- Accès à l'autoroute A15 en cinq minutes en voiture

Le rendement brut à l'achat s'élève en moyenne à 5.2 % pour les biens existants et se situe au-dessus de la fourchette cible de 4 % à 5 %. Les cinq acquisitions ont permis d'améliorer la diversification géographique et le mix d'affectation du portefeuille.

Désinvestissement

Vente de l'immeuble commercial de Zrydsbrügg 2, 3716 Kandergrund (BE)

La vente a été réalisée suite à un ajustement du portefeuille et des risques. Le locataire unique Trumag AG a résilié son contrat au 30 novembre 2022. Dans le cadre de la commercialisation en vue d'une nouvelle location, une offre d'achat a été soumise par un propriétaire occupant. L'immeuble aurait dû être restructuré pour accueillir de nouveaux locataires et il n'y avait pas de demande pour les parties bureaux. Les frais encourus auraient dû être amortis. Le TRI (taux de rendement interne) moyen est d'environ 5.9 % pour une durée d'un peu moins de 5 ans.

Vente de l'immeuble commercial de Rührbergstrasse 15 – 17, 4127 Birsfelden (BL)

Au début de l'exercice, l'immeuble de la Rührbergstrasse 15 – 17 (sur le port) à Birsfelden (BL) construit en droit de superficie a été soumis à un test de stress. La location est notamment restreinte en raison des prescriptions relatives à l'utilisation du port. Comme les intérêts du droit de superficie seront nettement plus élevés à l'avenir et que le retour au propriétaire en 2030 n'est pas réglementé de manière tout à fait claire, l'objet a été préparé pour la vente pour des raisons tactiques et cédé au 1^{er} octobre 2021. La vente élimine également le risque de vacance.

Bien que le prix de vente réalisé soit inférieur au prix d'achat de l'époque, après une durée de détention de 9.5 ans et après déduction de tous les frais, le TRI s'élève à un taux intéressant de 7 %.

Projets de construction

Immeuble	Utilisation actuelle	Cas d'investissement Horizon	Chances / risques
4657 Dulliken (SO) Bodenackerstrasse 69	Commerces	Rénovation de la façade et de la protection incendie, adaptation de la domotique, rafraîchissement des locaux commerciaux Coûts des travaux: env. CHF 6 millions Fin des travaux: printemps 2023	Optimisation de la visibilité attrayante, concepts d'espace flexibles pour les PME, Réduction des émissions de CO ₂ / Dépassement des coûts des travaux, absorption
8152 Glatbrugg (ZH) Eichstrasse 44	Utilisation intermédiaire / Aménagement de l'espace en cours de développement	Construction neuve de remplacement avec p. ex. logistique urbaine, Capsule Parking Coûts des travaux: env. CHF 38 millions Planification: en attente	Potential d'utilisation considérable, région aéroportuaire attrayante de Zurich / dépassement des coûts des travaux
8600 Dübendorf (ZH) «Stettbacherhof»	Bureaux, commerces	Repositionnement du rez-de-chaussée et utilisation des toits, adaptation de la domotique, e-mobilité Coûts des travaux: en cours Début des travaux: 2023	Surfaces plus attrayantes pour les nouveaux locataires et les locataires existants, conclusion d'un bail de vente au détail à long terme / dépassement des coûts des travaux, retard dans la construction, cas juridiques
Giubiasco*	Repositionnement à long terme du site	Rafraîchissement, technique énergétique Rénovations, utilisations intermédiaires Horizon 2022 – 2025 Procédure de plan de quartier à partir de 2025	Développement durable, procédure d'autorisation plus longue, utilisations intermédiaires pour renforcer les rendements

* Remarques concernant le développement d'un terrain industriel avec des immeubles existants Via Linoleum 14, 6512 Giubiasco, cat. n° 2622

Le site industriel de 22'423 m² se trouve dans le quartier de Bellinzone Giubiasco. Le site comprend plusieurs bâtiments industriels de différentes années de construction et dans divers états (besoin de rénovation intérieure, d'extension, voire de démolition / reconstruction). Jusqu'au XX^e siècle, il a été utilisé comme site de production de linoléum et était connu dans toute la Suisse. Le quartier ouvrier de Giubiasco faisait office de centre animé et de lieu de rencontre. Avec la désindustrialisation, le site industriel de Giubiasco s'est largement désagrégé et les bâtiments sont devenus vacants. Néanmoins, le caractère historique et l'identité industrielle du site sont aujourd'hui encore clairement reconnaissables.

Avec Bellinzone Giubiasco, Ecoreal poursuit l'objectif de développer et de renforcer le site tessinois dans son portefeuille. Il s'agit de faire avancer la transformation du site industriel de Bellinzone Giubiasco en un quartier urbain attrayant, identitaire et vibrant, avec des utilisations hétérogènes dans les domaines de la logistique urbaine, du stationnement, de l'entreposage, du petit commerce et, en partie, de l'habitation. Le site doit être développé de manière rentable et durable et l'espace de vie de Giubiasco doit être aménagé pour l'avenir.

Le développement du site est exigeant et nécessite une connaissance locale des décideurs politiques et des processus de planification. De plus, le savoir-faire en matière de marketing (inter)national est essentiel pour réussir à attirer des groupes d'utilisateurs innovants. Afin d'exploiter au mieux le potentiel du site, l'équipe de projet a donc développé un concept d'utilisation en étroite collaboration avec les parties prenantes sur place. En outre, un design de processus a été élaboré, taillé sur mesure en fonction des conditions tant architecturales que temporelles et économiques, afin d'éviter dès le début les doublons (stratégie de mise en œuvre tactique).

L'objectif final de cette planification tactique du développement est d'aller chercher les différents besoins des parties prenantes à un stade précoce, d'intégrer leurs intérêts dans le processus et de promouvoir ainsi au mieux la stratégie de portefeuille durable d'Ecoreal.

SURFACES VACANTES, TAUX DE PERTES SUR LOYERS

Surfaces vacantes

Les surfaces vacantes font partie intégrante de la politique de placement du groupe de placement SUISSESELECT. Les éventuelles surfaces inoccupées sont déjà prises en compte au moment de l'achat, ce qui se traduira ultérieurement par des plus-values lorsque toutes les surfaces seront louées (approche opportuniste). L'évolution des surfaces vacantes se reflète dans l'approche dynamique suivante au 30 septembre 2022.

Total des surfaces, y c. partie résidentielle 218'294 m²

Les surfaces se répartissent comme suit:

Total des surfaces de bureaux	85'574 m ²	
Dont inoccupées pour cause de rénovation (Dübendorf, Giubiasco, Genève)	env. 3'000 m ²	(3.5 %)
Fluctuation des surfaces vacantes	env. 4'000 m ²	(4.7 %)
Total des surfaces vacantes	env. 7'000 m²	(8.2 %)
Total des surfaces commerciales	73'569 m ²	
Dont inoccupées pour cause de rénovation (Dübendorf, Giubiasco)	env. 7'000 m ²	(9.5 %)
Fluctuation des surfaces vacantes	env. 7'000 m ²	(9.5 %)
Total des surfaces vacantes	env. 14'000 m²	(19.0 %)
Total des entrepôts	54'207 m ²	
Dont inoccupés pour cause de rénovation (Dübendorf, Glattbrugg, Giubiasco)	env. 5'200 m ²	(9.6 %)
Fluctuation des surfaces vacantes	env. 4'800 m ²	(8.9 %)
Total des surfaces vacantes	env. 10'000 m²	(18.5 %)

Commentaires: le taux de vacance par m² s'élève à 14.2 % pour l'ensemble du portefeuille. Si l'on ventile ces surfaces vacantes en fonction de la rénovation, ces dernières sont réduites de près de 50 %.

En résumé: dans une stratégie opportuniste active, les surfaces vacantes sont également un facteur de croissance pour les locataires existants. Le meilleur exemple est le Stettbacherhof à Dübendorf, où les surfaces vacantes dynamiques sont également un USP, afin que les locataires existants restent et puissent étendre leurs surfaces de manière durable.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

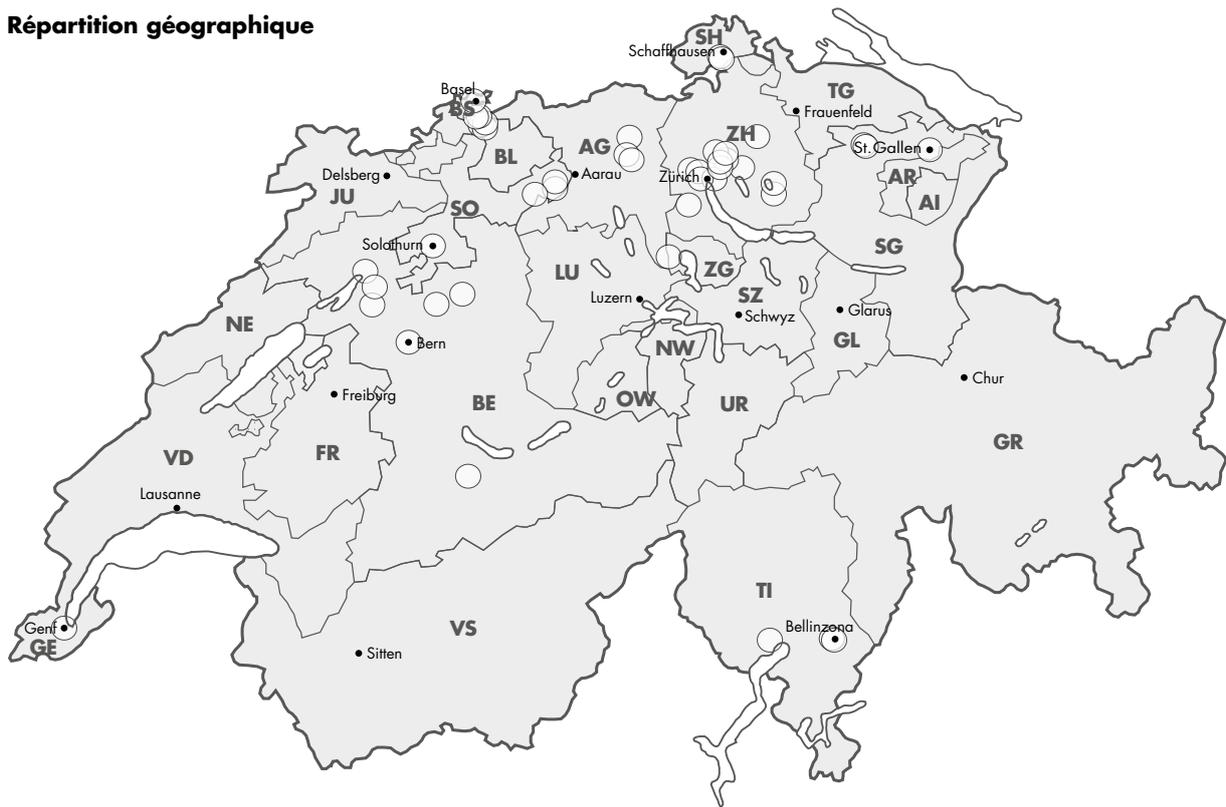
Conformément à son concept de durabilité, la Fondation publie chaque année un rapport de durabilité consultable sur son site Internet (www.ecoreal.ch). L'analyse du portefeuille a mis en évidence les potentiels d'économie suivants:

Évaluation du potentiel d'économie d'énergie	Nombre de biens	en %
Potentiel d'économie faible	4	11 %
Potentiel d'économie moyen	15	38 %
Potentiel d'économie élevé	4	11 %
Biens non évaluables (en cours)	16	40 %
Total	39	100 %

la plupart des biens présentent un potentiel d'économie moyen et faible. Ce dernier a légèrement augmenté par rapport à l'année précédente. Il s'agit d'un effet normal, car les quantités annuelles d'énergie sont soumises à une certaine volatilité en raison du comportement des utilisateurs. Cette année encore, il a été possible de les réduire d'environ 9 % grâce au renouvellement de systèmes de production de chaleur (p. ex. chauffage urbain). L'intensité énergétique est de 44 kWh/m²a.

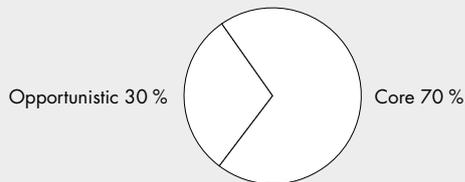
CHIFFRES-CLÉS DU GROUPE DE PLACEMENT SUISSSELECT

Répartition géographique



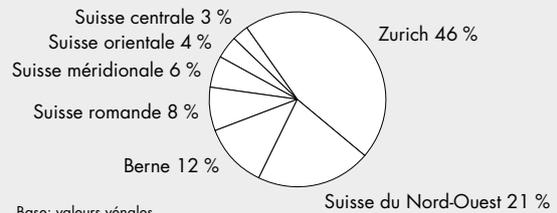
Structure du portefeuille

Répartition des risques



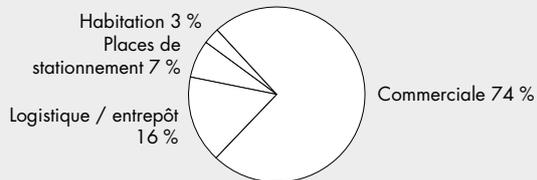
Base: valeurs vénales

Répartition par grandes régions



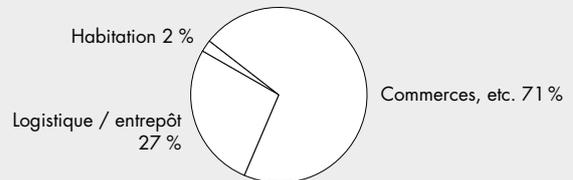
Base: valeurs vénales

Type d'utilisation par produit



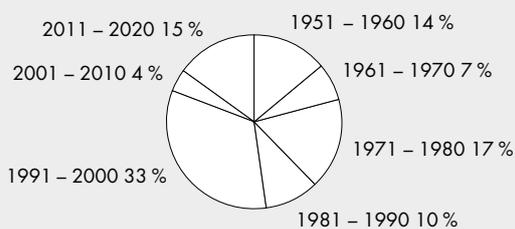
Base: produit locatif théorique

Type d'utilisation selon les surfaces louées



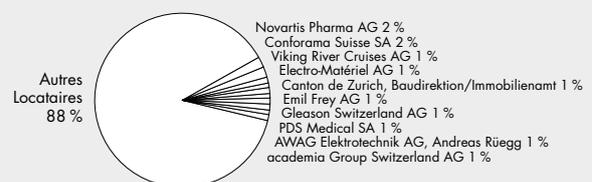
Base: surface en m²

Structure d'âge (année de construction)



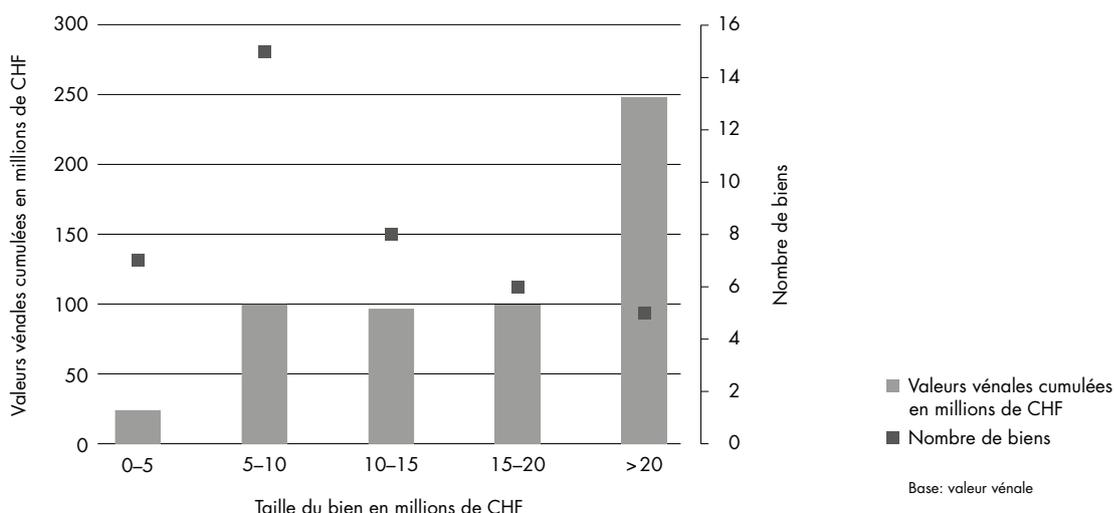
Base: valeurs vénales

Top 10 des locataires en % du produit locatif



Base: produit locatif théorique

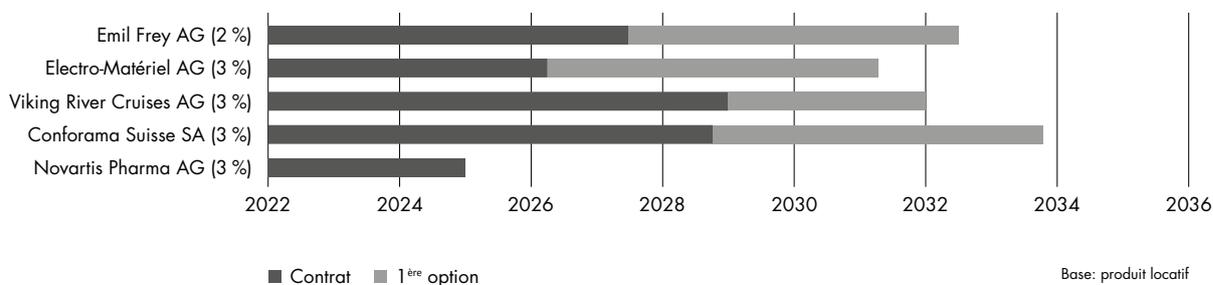
Portefeuille par taille de bien



Utilisation des objets existants

	Habitation Nombre	Habitation m ²	Bureaux m ²	Commerces m ²	Logistique / Entrepôt m ²	Total de la surface m ²	PP Nombre
Objets existants	39	4'944	85'574	73'569	54'207	218'294	2'444
Part		2 %	39 %	34 %	25 %	100 %	

Durée des contrats de location des principaux locataires



RENDEMENT BRUT/TAUX D'ESCOMPTE

Les rendements bruts les plus élevés calculés pour cinq immeubles sont compris entre 8.7 % et 11.8 %, les plus faibles sont compris entre 3.4 % et 4.6 %. Le taux d'escompte réel moyen est de 3.54 % (3.79 %).

GLOSSAIRE ET MENTIONS LÉGALES

GLOSSAIRE

RENDEMENT DU PLACEMENT

Variation de la valeur nette d'inventaire des parts, en admettant que le montant brut de la distribution soit immédiatement et intégralement réinvesti dans le groupe de placement à la valeur nette d'inventaire d'une part.

COEFFICIENT DE DISTRIBUTION

Somme des revenus distribués, en pour cent du résultat net dégagé durant l'exercice.

RENDEMENT DE LA DISTRIBUTION

Montant brut distribué par part, en pour cent de la valeur d'inventaire d'une part.

QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION (TER_{ISA} (FTP))

Total Expense Ratio sur la fortune immobilière totale du groupe de placement. Charges d'exploitation (TVA incluse) du groupe de placement en pour cent de sa fortune totale moyenne.

QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION (TER_{ISA} (VNI))

Total Expense Ratio sur la fortune immobilière nette du groupe de placement. Charges d'exploitation (TVA incluse) du groupe de placement en pour cent de sa fortune moyenne nette.

MARGE DE BÉNÉFICE D'EXPLOITATION (marge EBIT)

Bénéfice d'exploitation en pour cent des loyers nets encaissés durant la période. Est considéré comme bénéfice d'exploitation: le produit locatif net et les autres produits, déduction faite des frais d'entretien, des charges d'exploitation, des frais administratifs et des intérêts du droit de superficie.

RENDEMENT DES FONDS PROPRES (ROE, return on equity)

Résultat total de l'exercice comptable en pour cent de la fortune nette au début de la période sous revue plus/moins les souscriptions et les rachats.

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

Le coefficient d'endettement indique le degré d'endettement des biens immobiliers à la fin de la période de référence, c'est-à-dire les fonds étrangers empruntés pour le financement, en pour cent de la valeur de marché des biens immobiliers. Sont considérés comme des fonds étrangers: les dettes hypothécaires, y compris les prêts couverts par une hypothèque, ainsi que tous les autres engagements porteurs d'intérêts envers des banques ou des tiers.

TAUX DE VACANCE

Pertes de loyers en raison de surfaces vacantes, en pour cent du produit locatif théorique (net) pour la période de référence.

TAUX DE PERTES SUR LOYER

Montant des pertes sur loyers (y compris manque à gagner sur les surfaces vacantes et pertes sur débiteurs) en pour cent du produit locatif théorique (net) pour la période de référence.

RENDEMENT DU CAPITAL INVESTI (ROIC, Return on invested capital)

Ce chiffre renseigne sur le rendement de la fortune totale du groupe de placement et correspond au résultat total ajusté y compris les frais de financement, en pour cent de la fortune totale moyenne du groupe de placement.

Les détails et formules relatifs aux termes ci-dessus se fondent sur la fiche d'information n° 1 de la CAFP «Calcul et publication des ratios des groupes de placements immobiliers effectuant des investissements directs en Suisse».

IMPRESSUM

Création: Büro Format GmbH, Manuel Tiziani, Saint-Gall, www.bueroformat.ch

Photos: Barbara Kern Photographie, Bâle, www.barbarakern.com

Traduction: comtexto AG, Zürich, www.comtexto.ch



ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari
Stockerstrasse 60, 8002 Zurich
Téléphone 044 202 49 44, office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch

